



**ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.**
Instituto
DESARROLLO URBANO

MEMORIA TÉCNICA

**DISTRIBUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE
VALORIZACIÓN POR BENEFICIO LOCAL**

**ACUERDO 523 DE 2013 “POR EL CUAL SE MODIFICAN
PARCIALMENTE LOS ACUERDOS 180 DE 2005, 398 DE
2009, 445 DE 2010 Y SE MODIFICA Y SUSPENDE EL
ACUERDO 451 DE 2010 Y SE DICTAN OTRAS
DISPOSICIONES”**

**SISTEMA DE MOVILIDAD Y
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA
VALORIZACIÓN**

Bogotá D. C., diciembre de 2013

**BOGOTÁ
HUMANANA**

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
1. FUNDAMENTOS LEGALES.....	10
1.1 SUSTENTO NORMATIVO DE LA ASIGNACIÓN Y COBRO	10
1.2 ANTECEDENTES NORMATIVOS	11
1.3 NORMATIVIDAD ZONAS DE INFLUENCIA Y METODO DE DISTRIBUCIÓN	14
2. PLAN DE OBRAS	16
3. DISTRIBUCION DE LA CONTRIBUCIÓN	17
3.1 ZONAS DE INFLUENCIA	17
METODOLOGÍA PARA LA GENERACIÓN DE LAS ZONAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.	17
METODOLOGÍA PARA LA GENERACIÓN DE LAS ZONAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.	18
ZONA DE INFLUENCIA 1 DEL GRUPO II	19
ZONA DE INFLUENCIA 2 DEL GRUPO II	21
ZONA DE INFLUENCIA PARQUE GUSTAVO URIBE BOTERO – CHAPINERO	22
3.2 MONTO DISTRIBUIBLE	22
3.3 MÉTODO DE DISTRIBUCIÓN.....	23
FACTORES DE BENEFICIO	23
○ ÁREA DE TERRENO (AT):	23
○ ESTRATO (FE):	24
○ NIVEL GEOECONÓMICO (FGE):	24
○ DENSIDAD O PISOS (FP):.....	26
○ EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O USO (FU):	28
○ GRADO DE BENEFICIO (FB):	30
MODELO MATEMÁTICO	33
3.4 VERIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE DATOS.....	34
3.5 RELACIÓN DE SECTORES.....	35
ZONA DE INFLUENCIA 1 – GRUPO 2 – SISTEMA DE MOVILIDAD	36
ZONA DE INFLUENCIA 2 – GRUPO 2 – SISTEMA DE MOVILIDAD	39
ZONA DE INFLUENCIA PARQUE GUSTAVO URIBE BOTERO – SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	41
3.6 ESTADÍSTICAS DE LA DISTRIBUCIÓN	42
ESTADÍSTICAS GENERALES DE LA REASIGNACIÓN DE LA FASE 2.....	42
ESTADÍSTICAS POR ZONA DE INFLUENCIA.....	43
ZONA DE INFLUENCIA 1 – GRUPO 2 – SISTEMA DE MOVILIDAD	43
ZONA DE INFLUENCIA 2 – GRUPO 2 – SISTEMA DE MOVILIDAD	45

ZONA DE INFLUENCIA PARQUE GUSTAVO URIBE BOTERO – SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	46
3.7 CONSIDERACIONES ESPECIALES	47
CONSIDERACIONES ESPECIALES DE USO.....	47
CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA EL FACTOR PISOS.	51
3.8 BALANCE FINAL	54
4. EXENCIONES Y EXCLUSIONES	56
5. PROCEDIMIENTOS.....	61
5.1 PROCEDIMIENTO JURÍDICO DE LA ASIGNACIÓN, NOTIFICACIÓN Y REGISTRO.	61
PROCEDIMIENTO JURÍDICO DE LA ASIGNACIÓN.....	61
PROCEDIMIENTO JURÍDICO DE NOTIFICACIÓN	62
DISCUSIÓN	63
PROCEDIMIENTO JURÍDICO DE INSCRIPCIÓN DEL GRAVAMEN EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.....	64
5.2 PROCEDIMIENTO DE COBRO.....	64
GENERACIÓN DE LA CUENTA DE COBRO	64
CONTENIDO DE LA CUENTA DE COBRO	64
DEFINICIÓN DE VIGENCIA FISCAL	66
OPCIONES DE PAGO.....	66
PAGO TOTAL OPCIONAL	68
PAGOS PARCIALES.....	68
COMPENSACIÓN	68
OTRAS FORMAS DE EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN	69
INTERESES DE FINANCIACIÓN	69
LA EXIGIBILIDAD DEL PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN	69
FORMAS DE RECAUDO	70
DOCUMENTO PARA FINES NOTARIALES	70
DEPÓSITOS.....	70
RECURSOS.....	71
CATEGORIAS	71
ETAPAS DEL PROCESO DE COBRO.....	72
COBRO ORDINARIO	72
COBRO PERSUASIVO	72
CERTIFICADO DE DEUDA.....	73
COMPETENCIA PARA EXPEDIR EL CERTIFICADO DE DEUDA	73
INSCRIPCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.....	73
RÉGIMEN JURÍDICO DEL COBRO COACTIVO	73
OPCIONES DE FINANCIACIÓN DENTRO DEL COBRO COACTIVO	74
CLÁUSULA ACELERATORIA.....	75
RECUPERACIÓN DE CARTERA EN PROCESOS CONCURSALES	75
DACIÓN EN PAGO.....	75
6. CONTROL SOCIAL FRENTE AL ACUERDO	76
6.1 PLAN DE VEEDURIAS 2013.....	77
6.2 ACTIVIDADES PROMOCION DE CONSTITUCION DE VEEDURÍAS CIUDADANAS	78

6.3 ACOMPAÑAMIENTO A LA CONSTITUCIÓN FORMAL DE LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS Y GRUPOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL A LA GESTION PÚBLICA. 79

7. ESTUDIO ESTIMACIÓN CAPACIDAD DE PAGO ACUERDO 523 DE 2013. . 81

METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS GENERALES	83
ACTUALIZACIÓN VALORES REPORTADOS EN LA EMB 2011	83
SEGMENTACIÓN ENCUESTA MULTIPROPÓSITO DE BOGOTÁ 2011	84
LIMITACIONES DE LA EMB-2011.....	85
ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE PAGO SEGMENTO RESIDENCIAL	86
ESTIMADOR DE LA CAPACIDAD DE PAGO	86
RESULTADOS ESTIMACIÓN CAPACIDAD DE PAGO RESIDENCIAL	89
DINAMICA ESPACIAL CAPACIDAD DE PAGO.....	90
ESTUDIO EXCLUSIÓN UNIDADES PEDIALES ACUERDO 523 DE 2013.....	93
ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE PAGO SEGMENTO NO RESIDENCIAL	94
ESTIMADOR DE LA CAPACIDAD DE PAGO	94
RESULTADOS ESTIMACIÓN DE CAPACIDAD DE PAGO NO RESIDENCIAL	94
CONCLUSIONES ESTUDIO DE CAPACIDAD DE PAGO.....	97

8. INFORMACIÓN OTRAS ENTIDADES 100

9. PREGUNTAS FRECUENTES..... 104

10. GLOSARIO 110

ANEXO 1 PLANOS..... 114

ANEXO 2 DOCUMENTOS Y MANUALES 115

INFORME TÉCNICO..... 116

ANEXO A- USOS DE ACTIVIDAD ESPECÍFICA – VALIDACION Y VERIFICACION DE DATOS 126

ANEXO B - MANUAL DE DESCRIPCIÓN DE USOS O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA - ACUERDO 523 DE 2013..... 140

ANEXO C - MANUAL DE PROCEDIMIENTOS – VALIDACION DE DATOS EN TERRENO..... 169

ANEXO D - MANUAL DE ANÁLISIS PREDIAL 183

INTRODUCCIÓN

La Contribución de Valorización es uno de los instrumentos financieros que garantiza una infraestructura urbana con crecimiento sostenible, que asegura el sostenimiento de la ciudad y satisface la necesidad de los bogotanos, mejorando así su calidad de vida.

El 8 de Julio de 2013 fue sancionado por el Alcalde Mayor de Bogotá el Acuerdo 523 de 2013, *“Por el cual se modifican parcialmente los Acuerdos 180 de 2005, 398 de 2009, 445 de 2010 y se modifica y suspende el Acuerdo 451 de 2010 y se dictan otras disposiciones”*, que expedido por el Concejo de la ciudad surge como la respuesta para atender los diversos planteamientos que a inicios del año 2013, fueron expuestos por la ciudadanía y el propio Cabildo Distrital, frente a la inconveniencia de la ejecución integral de lo ordenado por el Acuerdo 180 de 2005, en el sentido de cobrar por este mecanismo una serie de obras que aprobadas en el año 2005, se agruparon en su momento en 4 grupos, a ser cobrados (cada grupo) en 4 fases o momentos del tiempo diferentes y que suponía un proyecto ambicioso pero desajustado a la presente fecha (según lo señalado por el Concejo) entre otras razones por el aplazamiento que ya se habían venido verificando en los cobros (para la Fase 2 del Acuerdo 180), así como por el hecho de que se comprometía la Gobernanza de varias Administraciones Distritales sin tener en cuenta los nuevos planes de gobierno y sus consecuentes planes de desarrollo y de la misma manera, la consideración sobre la necesaria revisión de la fuente de financiamiento de las obras que se autorizaron cobrar por valorización mediante el Acuerdo Distrital 451 de 2010.

Es así que El cobro de valorización contenido en el Acuerdo 523 de 2013, como expresión de lo señalado en precedencia, procede a:

(i) modificar el Acuerdo 180 de 2005, en el sentido de ordenar la reasignación de la fase 2 originalmente prevista y por ende proceder a la devolución de los dineros que la administración distrital ya había asignado y notificado su cobro,

(ii) modifica el conjunto de obras originalmente consideradas como las a ser cobradas en esta fase,

(iii) suprime las fases 3 y 4

(iv) suspende por dos años, previa la modificación de la forma de financiamiento de algunas de sus obras, el cobro de obras ordenadas en el Acuerdo 451 de 2010.

Las anteriores modificaciones que el Acuerdo 523 incorpora frente a los Acuerdos 180 de 2005 y 451 de 2010, responden a diferentes señalamientos técnicos y financieros, planteados entre otros por la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Movilidad y su aprobación en el CONFIS Distrital, previo a su debate en el Concejo de la ciudad.

Conforme a lo anterior, el Acuerdo 523 en lo referente a la orden de reasignación de las obras que allí se prevén serán cobradas en la Fase 2, el monto distribuible a cobrar y la delimitación de las zonas de influencia que allí fueron autorizadas, refieren a un universo de once obras a ser financiadas mediante esta contribución especial, que garantizará una mayor eficiencia y eficacia en el desarrollo integral del sistema de movilidad y de espacio público del Distrito Capital, asegurando la funcionalidad y sostenibilidad para atender las necesidades de acceso, conectividad y articulación urbana a fin de contribuir con una mayor productividad y competitividad de la ciudad en su conjunto.

Debe indicarse que la administración distrital, presentó en el año 2013, dos proyectos de articulado que referente a la modificación del Acuerdo 180 de 2005 y la modificación y/o derogatoria del Acuerdo 451 de 2010, no fueron adoptados por parte del Concejo, siendo la tercera propuesta que solicitada por el Cabildo Distrital la que efectivamente tuvo un trámite satisfactorio y derivó (luego de algunos ajustes realizados en el seno del Concejo) en el Acuerdo 523 de 2013 que tuvo como objeto solucionar las dificultades de los diferentes acuerdos de valorización.

Este Acuerdo logró dar una nueva ruta de navegación al cobro de valorización para financiamiento de obras ordenadas en el Acuerdo 180 de 2005 en los términos de las modificaciones allí ordenadas y modifica y suspende el Acuerdo 451 de 2010, incorporando una de las obras allí previstas al cobro que en el marco del Acuerdo 523 debe hacerse en el marco de la reasignación de la fase 2 de esta norma.

Del mismo modo, se deben plantear los siguientes aspectos relevantes del Acuerdo 523 de 2013:

(i) en lo relacionado con el monto distribuible ordenado para la Fase 2 del Acuerdo 180 de 2005, éste se reduce a \$381 mil millones,

(ii) se reducen los costos de administración del recaudo del 8.396837 al 4%,

(iii) se definieron zonas de influencia con capacidad de pago donde se genera contribución a 7 localidades de la ciudad generando la construcción de 8 vías, 2 intersecciones y 1 parque.

(iv) se mantuvieron las exenciones y exclusiones y se incorporaron dos nuevas exclusiones: *“1. Los predios de uso residencial habitacionales edificados que tengan un valor catastral de hasta 135 smmlv. En todos aquellos eventos en los que una misma persona sea propietaria de más de un predio en la ciudad de Bogotá, e independiente del valor catastral de estos dejará de aplicarse ésta causal de exclusión. 2. Los predios edificados que destinados al funcionamiento de las Juntas de Acción Comunal – JAC, se encuentren debidamente reportados como tal ante el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – IDPAC. No podrá existir más de un predio reportado como sede de una JAC por barrio a menos que existan dos o más sectores diferentes por barrio, ello también ratificado por el IDPAC.”*

(v) se ordenó la reasignación de la fase II del Acuerdo 180 y a su vez la devolución previa compensación (y/o también denominada cruce de cuentas de cuentas) de los dineros que los contribuyentes hubieren pagado en el marco de la asignación originalmente realizada respecto de la Fase II del Acuerdo 180 de 2005 asignada a finales del año 2012.

Como antecedente mediato y adicional a lo hasta aquí señalado valga recordar que:

(i) El Acuerdo 180 *“Por el cual se autoriza el cobro de una Contribución de Valorización por Beneficio Local para la Construcción de un Plan de Obras pertenecientes a los sistemas de Movilidad y Espacio Público, definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C.”*, fue sancionado por el Alcalde Mayor de Bogotá el 20 octubre de 2005. Dando cumplimiento a lo ordenado en el artículo 6º del mencionado Acuerdo, en noviembre 30 de 2007 se asignó la Fase I de cobro de la contribución, se procedió a su notificación y cobro y a la fecha se ejecutan las obras allí autorizadas excepto las dos señaladas en el párrafo 1º del artículo 2º del Acuerdo 523 de 2013, respecto de las que por la orden expresa del Concejo, debe procederse a devolver los dineros recaudados para los estudios y diseños por vía de esta contribución especial, previa su compensación.

(ii) Atendiendo los diversos planteamientos expuestos por la comunidad de las localidades de Engativá y Fontibón y luego de los análisis técnico, jurídico y financiero en relación con la asignación de la contribución de valorización en noviembre del año 2009, se presentó ante el Concejo de la ciudad una iniciativa normativa, que se convirtió luego en el Acuerdo 398 de 2009 *“Por medio del cual se modifica el Acuerdo 180 de 2005 y se dictan otras disposiciones”*, el cual recogió las inquietudes que se habían generado entre muchos de los contribuyentes de estas localidades.

(iii) Entre las modificaciones hechas al Acuerdo 180 de 2005 por el Acuerdo 398 de 2009 tenemos las siguientes:

“ARTÍCULO 12. Adicionase al Artículo 7o. del Acuerdo 180 de 2005 el siguiente Parágrafo:

PARÁGRAFO 2o. Para las fases de asignación II, III y IV de la contribución por valorización local, los predios que estén declarados como de conservación histórica o arquitectónica se liquidarán con un factor adicional, según la tabla contenida en el Anexo No. 4 de este Acuerdo.

ARTÍCULO 13. Inclúyase dentro del Anexo No.4 que contiene las Tablas de Factores de Liquidación del Acuerdo 180 de 2005, la siguiente Tabla de Factores adicionales para predios de conservación histórica, artística o arquitectónica.

	FACTOR INMUEBLES	FACTOR INMUEBLES
TIPO DE PREDIO	UBICADOS EN EDIFICIOS	UBICADOS EN EDIFICIOS
	HASTA DE 5 PISOS	CON MAS DE 5 PISOS
Residencial Estratos 1 y 2	0.40	0.60
Residencial Estratos 3 y 4	0.55	0.75
Residencial Estratos 5 y 6	0.70	0.90
Comercial	0.70	0.90
Industrial	0.70	0.90
Minero	0.70	0.90
Dotacional	0.40	0.60

Parágrafo. *Elimínese de la tabla de factor de explotación económica del anexo 4, el Factor de Conservación "Inmuebles de conservación histórica, artística o arquitectónica" establecido con Factor 0.22.*

(iv) Igualmente la administración decidió presentar al Concejo en el año 2010 un proyecto de Acuerdo que permitiera modificar la tabla del nivel geoeconómico, no con base en el IPC, sino en la variación promedio del valor del metro cuadrado de terreno en cada zona de influencia certificado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, lo anterior debido a que El Instituto de Desarrollo Urbano al realizar los ejercicios de preliquidación y análisis de la contribución de valorización, encontró que al aplicar el Factor Geoeconómico para un número considerable de predios no residenciales se presentaban unos mayores valores a pagar en forma inequitativa. Lo anterior en la medida en que el valor del metro cuadrado de terreno suministrado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, creció en proporción superior al incremento del índice de precios al consumidor IPC entre los años 2005 y 2010, como respuesta al comportamiento natural del mercado inmobiliario de la ciudad.

(v) Es así como el Acuerdo 445 de Agosto 25 de 2010, en su artículo 1º modifica el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005 cambiando la anotación de la tabla de nivel geoeconómico que dice: “Valores a junio de 2005, ajustados según el índice del IPC al momento de la asignación” por “Valores a junio de 2005 ajustados según la variación promedio del valor del metro cuadrado de terreno en cada zona de influencia certificado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, al momento de la asignación.”.

(vi) El Acuerdo 523 de 2013, al momento de ordenar en el artículo 2º la reasignación de la Fase 2 y la supresión de las Fases 3 y 4 del Acuerdo Distrital 180 de 2005 (y sus modificaciones) ordenó expresamente que “... Dicha reasignación se realizará como máximo en el mes de diciembre del año 2013, por un monto distribuible de \$ 381.692.329.032.00 a pesos de junio de 2013, más el costo de administración del recaudo proporcional, equivalente al 4%. ... **En la reasignación que aquí se ordena, los atributos prediales para la liquidación serán los mismos que sirvieron de fundamento para la asignación de la Fase II, previa actualización a la vigencia con las bases que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD deberá entregar al Instituto de Desarrollo Urbano en un término no mayor a un (1) mes luego de expedido el presente Acuerdo. ...**”(Negritas y subrayas fuera de texto)

(vii) Por último, el Acuerdo 523 expresó en los artículos 3º y 4º, frente al método de distribución del beneficio y las zonas de influencia respectivamente:

- “... Para la reasignación de la Fase II del Acuerdo 180 de 2005, manténgase el método establecido en el artículo 7º de dicho Acuerdo, modificado por el artículo 12 del Acuerdo Distrital 398 de 2009. ...”
- “... Modificar las zonas de influencia del Anexo No. 3º, de conformidad con las variaciones contenidas en el Anexo denominado ZONAS DE INFLUENCIA que hace parte integral del presente Acuerdo y que incluye los respectivos grados de beneficio. ...”

Método de Distribución de la Contribución

De acuerdo con el Acuerdo 523 de 2013, el método de distribución de la Contribución de Valorización es el de factores de beneficio, con base en el cual el gravamen se liquida a partir de los coeficientes numéricos que califican las características diferenciales de los predios y las circunstancias que los relacionan con las obras, previstos en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005, en los artículos 12 y 13 del Acuerdo 398 de 2009 y el artículo 1 del Acuerdo 445 de 2010.

El Instituto de Desarrollo Urbano previo a la asignación de la contribución de valorización, realizó un proceso de identificación de las características físicas, jurídicas y económicas de las unidades prediales que conforman la zona de influencia y las variables que califican el beneficio generado por las obras, a partir de la información que reportó el Departamento Administrativo de Catastro Distrital hoy Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Alcance de la Memoria Técnica

La Memoria Técnica se constituye en el fundamento técnico y jurídico de la contribución de Valorización y como tal es la primera fuente de consulta para la solución de vacíos, dudas y reclamaciones que se presenten durante la ejecución del Acuerdo 523 de 2013. El alcance de la Memoria Técnica, está determinado por el Acuerdo 7 de 1987 -Estatuto de Valorización, que en su artículo 61 establece: “Memoria Técnica: La fundamentación legal, descripción de las zonas o sectores beneficiados y la operación de cálculo y distribución del gravamen de valorización, se consignarán en una memoria técnica explicativa...”

1. FUNDAMENTOS LEGALES

1.1 SUSTENTO NORMATIVO DE LA ASIGNACIÓN Y COBRO

Las normas que regulan la asignación y el cobro de la contribución de valorización por beneficio local autorizada por el Acuerdo 523 de 2013, que se asigna en esta oportunidad, son:

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 317 faculta a los municipios para gravar la propiedad inmueble y a su vez el artículo 338, dispone que en tiempo de paz, solamente el Congreso, las Asambleas Departamentales y los Concejos Distritales y municipales podrán imponer contribuciones fiscales o parafiscales. La ley, las ordenanzas y los Acuerdos Distritales deben fijar, directamente, los sujetos activos y pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos, a su vez el inciso segundo del citado artículo, autoriza a las corporaciones públicas de elección popular a delegar en las autoridades administrativas la labor de fijar las tarifas de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación de los beneficios que les proporcione.

El Decreto 1604 del 24 de junio de 1966, reglamentación de carácter nacional por la cual se dictan normas sobre valorización.

El Acuerdo 19 de 1972, crea el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) como establecimiento público, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente y entre sus funciones la distribución, asignación y cobro de las contribuciones de valorización.

El Decreto 1333 del 25 de abril de 1986, Código de Régimen Municipal, artículo 234 y siguientes, señala los elementos esenciales de la contribución de valorización.

El Acuerdo 7 del 29 de mayo de 1987 *“Por el cual se adopta el Estatuto de Valorización de Bogotá”*, en su artículo 61 establece la memoria técnica como el fundamento legal de la asignación y cobro de la contribución de valorización.

La Ley 9 del 11 de enero de 1989 *“por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes”*, la cual en sus artículos 18, 30, 36 y 109, recoge aspectos puntuales en materia de la contribución; norma modificada por la Ley 388 del 17 de diciembre de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, que en términos generales la armoniza con la Constitución Política de 1991 y en lo referente a la contribución especial de valorización tiene referencias puntuales en los artículos 39, 51, 61, 86, 87, 126 y 132.

Decreto 624 del 30 de marzo de 1989, Estatuto Tributario Nacional en concordancia con Decreto Distrital 807 de 1993 *“por el cual se armonizan el procedimiento y la administración de los tributos distritales con el Estatuto Tributario Nacional y de dictan otras disposiciones.”*, esta última norma adicionada por el Decreto Distrital 362 de 2002 *“Por el cual se actualiza el procedimiento tributario de los diferentes impuestos distritales, de conformidad con su naturaleza y estructura funcional”*, por autorización expresa del Acuerdo 180 de 2005, artículo 15.

El Decreto 1421 del 21 de julio de 1993 *“Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá D.C.”*, en su artículo 157, dispone que corresponde al Concejo establecer la contribución de valorización por beneficio local, o general; determinar los sistemas y métodos para definir los costos y beneficios de las obras o fijar el monto de las sumas que se pueden distribuir a título de valorización y como recuperación de tales costos o de parte de los mismos y la forma de hacer su reparto, a su vez el artículo 162 ibídem, hace remisión expresa al Estatuto Tributario Nacional, precisando que las normas allí estipuladas sobre sanciones, declaraciones, recaudaciones, fiscalización, determinación, discusión, cobro y la administración de los tributos serán aplicables en el Distrito conforme a la naturaleza y estructura funcional de los impuestos de éste.

El Decreto 807 del 17 de diciembre de 1993 *“Por el cual se armonizan el procedimiento y la administración de los tributos distritales con el Estatuto Tributario Nacional”*, adicionado por el Decreto 362 del 21 de agosto de 2002.

El Acuerdo 180 de 20 de octubre de 2005 *“Por el cual se autorizó el cobro de una Contribución de Valorización por Beneficio Local para la Construcción de un Plan de Obras pertenecientes a los sistemas de Movilidad y Espacio Público, definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C.”*.

El Acuerdo 398 de 26 de agosto de 2009 *“Por medio del cual se modifica el Acuerdo 180 de 2005 y se dictan otras disposiciones”*

El Acuerdo 445 de 25 de agosto de 2010 *“Por el cual se modifica parcialmente el anexo 4 del acuerdo 180 de 2005 que autoriza el cobro de una contribución de valorización por beneficio local para la construcción de un plan de obras, se modifica parcialmente el Acuerdo 398 de 2009 y se dictan otras disposiciones.”*

El Acuerdo 500 de 27 de octubre de 2012 *“ Por el cual se modifica parcialmente El Acuerdo 180 de 2005 que Autoriza el Cobro de una Contribución de Valorización por Beneficio Local para la Construcción de un Plan de Obras modificado por los Acuerdos 398 de 2009 y 445 de 2010”*.

1.2 ANTECEDENTES NORMATIVOS

Decreto 1604 de 1966, El artículo 1 de esta disposición establece: *“El impuesto de valorización, establecido por el artículo 3º de la Ley 25 de 1921 como una “contribución sobre las propiedades raíces que se benefician con la ejecución de obras de interés público local” se hace extensivo a todas las obras de interés público que ejecute la Nación, los Departamentos, el Distrito*

Especial de Bogotá, Los Municipios o cualquiera otra entidad de Derecho Público y que beneficien a la propiedad inmueble, y en adelante se denominara exclusivamente contribución de valorización. A su vez el artículo 2 de la misma disposición consagra: el establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización harán por la respectiva entidad nacional, departamental o municipal que ejecuten las obras y el ingreso se invertirá en la construcción de las mismas obras o en la ejecución de otras obras de interés público que se proyecten por la entidad correspondiente”

Norma que recogió y culminó todo un proceso de evolución legislativa en relación con la contribución de valorización y precisó los aspectos fundamentales de dicho sistema fiscal, llenando los vacíos existentes en la legislación anterior y derogando las normas anteriores, no derogó ni tacita, ni expresamente las previsiones especialísimas de Decreto 868 de 1956, sino que las ratificó como sistema fiscal opcional para las entidades públicas a que dicho Decreto se refiere y dejando, de acuerdo con sus propias prevenciones la decisión a los respectivos concejos municipales, para decidir su aplicación en la liquidación y el cobro de la contribución de valorización, para obras incluidas en planes de obras de beneficio público.

El Acuerdo 7 del 29 de mayo de 1987 Estatuto de Valorización para el Distrito Capital, el cual definió la contribución de valorización y autorizó al Instituto de Desarrollo Urbano para realizar las operaciones administrativas de cálculo, liquidación, y distribución, asignación y cobro de la misma; regulando lo referente a la ordenación y ejecución de las obras; trayendo el concepto de zona de influencia; y lo atinente a la participación de la comunidad a través de los representantes de los propietarios y poseedores; disponiendo el marco legal para la distribución de la contribución; métodos y aprobación de monto distribuible; así mismo determinó el procedimiento jurídico para la asignación de la contribución, señalando los medios de discusión del gravamen una vez asignando, así como la exigibilidad de la contribución y algunos aspectos financieros vigentes aún.

El Acuerdo 25 de 1995, autorizó el cobro de la Valorización por Beneficio Local para un conjunto de obras viales incluidas en el Plan de Desarrollo "Formar Ciudad" y modificó el Acuerdo 7 de 1987. Ordenó la construcción de 44 obras agrupadas en ocho (8) ejes viales; ratificó lo aprobado en el Acuerdo 7 de 1987 sobre el cobro de faltantes o devoluciones de sobrantes una vez concluidas las obras, mediante un balance final; definió las Zonas de Influencia para los ocho (8) ejes; estableció para la Distribución el "Método de los Factores de Beneficio"; y tener en cuenta para efectos de liquidación el Estrato vigente a la fecha de la aprobación del Acuerdo (diciembre 21 de 1995).

El Acuerdo 9 de 1998, por el cual se modifica el Acuerdo 25 del 21 de diciembre de 1995.

El Acuerdo 8 de 2000, modificó los artículos 93, 95, 96 y 105 del Acuerdo 7 de 1987, en relación con los intereses de financiación y de mora, y las facilidades de pago.

El Acuerdo 45 de 2001, modificó el inciso 2º del artículo 3º del Acuerdo 8 de 2000, autorizando al Instituto de Desarrollo Urbano para suspender el proceso ejecutivo coactivo con el fin de realizar conciliaciones y acuerdos de pago.

El Acuerdo 48 de 2001, autorizó al Director General del Instituto de Desarrollo Urbano para cobrar la diferencia entre el monto distribuible establecido en el Acuerdo 25 de 1995 y el monto distribuible establecido en él, esto es la suma de CIENTO VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE. (\$128.647.079.325). Cobro que debería hacer siguiendo el método y los criterios que se tuvieron en cuenta para fijar la cuantía del gravamen inicial. Su expedición fue altamente oportuna por cuanto se obtuvo los recursos necesarios para culminar las obras a tiempo; evitando el traslado de costos financieros a los contribuyentes; asegurando el seguimiento al cronograma de ejecución de obras.

El Acuerdo 97 de 2003; Modificó el Acuerdo 25 de 1995, reformado a su vez por el Acuerdo 9 de 1998, en su anexo N° 1 en el sentido de reemplazar las obras "Puente Calle 153 por Autopista Norte" y "conexión Calle 45 de Carrera 7ª a Avenida Circunvalar", por la Avenida la Sirena entre Autopista Norte y Avenida Boyacá" y "Calle 45 entre Carreras 5ª y 13ª, respectivamente, con los costos totales de obra definidos en el Anexo 1 del Acuerdo 48 de 2001.

El Acuerdo 180 de 2005, *"Por el cual se autorizó el cobro de una Contribución de Valorización por Beneficio Local para la Construcción de un Plan de Obras pertenecientes a los sistemas de Movilidad y Espacio Público, definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C."*. Dentro de las obras del Sistema de Movilidad se encuentran definidos los tramos viales, las intersecciones vehiculares, los puentes peatonales y un conjunto de andenes pertenecientes a la malla vial de la ciudad. En el caso de las obras de Espacio Público específicamente se consideraron parques de escala metropolitana y zonal, según la clasificación realizada por el POT.

El Acuerdo 398 de 2009, *"Por medio del cual se modifica el Acuerdo 180 de 2005 y se dictan otras disposiciones"*

El Acuerdo 445 de 2010, *"Por el cual se modifica parcialmente el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005 que autoriza el cobro de una contribución de valorización por beneficio local para la construcción de un plan de obras, se modifica parcialmente el Acuerdo 398 de 2009 y se dictan otras disposiciones."*

El Acuerdo 500 de 2012 *" Por el cual se modifica parcialmente El Acuerdo 180 de 2005 que Autoriza el Cobro de una Contribución de Valorización por Beneficio Local para la Construcción de un Plan de Obras modificado por los Acuerdos 398 de 2009 y 445 de 2010".*

El Acuerdo Distrital 523 de 9 de julio de 2013, *"Por el cual se modifican parcialmente los Acuerdo Distritales 180 de 2005, 398 de 2009, 445 de 2010 y se modifica y se suspende el Acuerdo Distrital de 2010"*, en su artículo 2º ordena reasignar la Fase II asignada en el año 2012 en todas las zonas de influencia que se delimitan en el Anexo correspondiente.

1.3 NORMATIVIDAD ZONAS DE INFLUENCIA Y METODO DE DISTRIBUCIÓN

Con relación a la zona de influencia, el artículo 10 del Acuerdo 7 de 1987 Estatuto de Valorización señala: *“Zona de influencia es la extensión superficiaria hasta cuyos límites se extiende el beneficio causado por la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras.”*

Igualmente el artículo 11 del Estatuto de Valorización Acuerdo 7 de 1987 establece los criterios para fijar la zona de influencia.

Al revisar la normatividad nacional en el Decreto 1394 de 1970, complementario al Decreto 1604 de 1966, se hace referencia a los métodos de distribución de la contribución de valorización, al interior de una zona de influencia que recibe un beneficio por la ejecución de una obra o conjunto de obras, de una manera nominal, y sin desarrollar el concepto, en el capítulo tercero del decreto, artículo 35, que cita lo siguiente:

“ARTICULO 35. Corresponde a la Dirección Nacional de Valorización, ya sea directamente o en ejercicio de las facultades de interventoría¹ fijadas en el artículo 17 de este decreto, la determinación de los métodos que han de seguirse para distribuir las contribuciones de valorización y fijar el criterio que deba adoptarse, en cada obra, para la apreciación del beneficio.”

De igual manera, en el nivel distrital se encuentra que en el capítulo 2 del título V del Acuerdo 7 de 1987 se describe de manera explícita lo concerniente a los métodos de distribución; en efecto, el artículo 56 se indican los métodos a utilizar, dejando abierta la posibilidad de combinación de métodos o aplicación de nuevos que se ajusten a las condiciones propias del proyecto de valorización.

“Artículo 56°.- Métodos de distribución. Los métodos para distribuir la contribución generada por obra, plan o conjunto de obras que causen beneficio local, son las siguientes:

- a) **MÉTODOS DE LOS FRENTE.** Consiste en la distribución del gravamen en proporción a la longitud de los frentes de los predios beneficiados directamente con la obra.
- b) **METODO DE LAS AREAS.** Consiste en la distribución proporcional del beneficio de acuerdo con la extensión superficiaria de los predios comprendidos dentro de la zona donde se irrigará el respectivo presupuesto o costo distribuible.
- c) **METODO DE LOS FRENTE Y AREAS.** De conformidad con los ítems que conforman el presupuesto o cuadro de costos de la obra, la distribución tiene en cuenta que algunos rubros como el de adquisición de las zonas se distribuyen en función de las áreas y otros como el costo de las obras civiles, se irrigue en función de los frentes.
- d) **METODO DE DOBLE AVALUO.** Consiste en distribuir el presupuesto o costo en proporción a los mayores valores económicos de cada predio, deducidos mediante avalúos comerciales realizados por el IDU antes de iniciar la ejecución de la obra, plan o conjunto de obras y una vez concluidas las mismas.

Este método solo será aplicable cuando la distribución se realice con posterioridad a la terminación de la obra.

- e. **METODO DE LAS ZONAS.** Mediante el trazado de una serie de líneas paralelas a la obra y asignación de un porcentaje del presupuesto o costo distribuible a cada una de las franjas, se determinarán en forma decreciente el beneficio a medida que se alejen del eje de la respectiva obra. La contribución será directamente proporcional al área del predio cobijado por la franja.

Si un predio estuviere ubicado en más de una franja, se distribuirá el gravamen proporcionalmente a las áreas afectadas en cada una de ellas. El gravamen total será el resultante de la suma de los gravámenes parciales distribuidos en cada franja.

- f. **METODO DE LOS FACTORES DE BENEFICIO.** Consiste en la distribución de la contribución con base en unos factores o coeficientes numéricos, que califican las características diferenciales más sobresalientes de los predios y las circunstancias que los relacionan con la obras, escogido su valor entre los límites del beneficio generado por ellas. El producto o sumatoria de los factores parciales, genera el factor de distribución definitivo para cada predio.

A un mismo predio podrá asignársele distintos coeficientes dividiéndolo en dos o más sectores, de acuerdo con sus características, con la finalidad de gravarla en las mejores condiciones de equidad.

- g. **METODO DE COMPARACIÓN.** Sistema mediante el cual se determinan todas las características inherentes al beneficio de un predio, manzana catastral o sector tipo, con base en el cual se califica dentro de la zona de beneficio a cada uno de los inmuebles, manzanas o sectores.

Parágrafo.- Para la distribución de la contribución de valorización, podrá emplearse cualquiera de los métodos enunciados anteriormente u otro que se ajuste a las condiciones de beneficio de la obra, plan o conjunto de obras.”

2. PLAN DE OBRAS

El plan de obras del sistema de movilidad y espacio público ordenado por el Acuerdo 523 de 2013 en su artículo 1º, es el siguiente:

Código	Tipo de obra	Obra
106	Vía	Avenida Colombia (AK 24) desde la Calle 76 hasta Avenida Medellín (AC 80)
108	Vía	Avenida El Rincón desde Avenida Boyacá hasta la Carrera 91
109	Intersección	Avenida El Rincón por Avenida Boyacá
115	Intersección	Avenida José Celestino Mutis (AC 63) por Avenida Boyacá (AK 72)
116	Vía	Avenida José Celestino Mutis (AC 63) desde Avenida de la Constitución (AK 70) hasta Avenida Boyacá (AK 72)
136	Vía	Avenida La Sirena (AC 153) desde Avenida Laureano Gómez (AK 9) hasta Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7)
141	Vía	Avenida La Sirena (AC 153) desde Avenida Laureano Gómez (AK 9) hasta Avenida Santa Bárbara (AK 19)
169	Vía	Avenida San José (AC 170) desde Avenida Cota (AK 91) hasta Avenida Ciudad de Cali (AK 106)
210	Parque	Gustavo Uribe Botero - Chapinero
511	Vía	Avenida Boyacá (AK 72) desde la Avenida San José (AC 170) hasta la Avenida San Antonio (AC 183)
512	Vía	Avenida San Antonio (AC 183) desde la Avenida Boyacá (AK 72) hasta la Avenida Paseo Los Libertadores (Autopista Norte)

3. DISTRIBUCION DE LA CONTRIBUCIÓN

La distribución de valorización es un proceso que permite determinar la contribución individualizada, para los predios beneficiados por las obras que se ejecutarán en la zona de influencia.

3.1 ZONAS DE INFLUENCIA

Las zonas de influencia previstas para la reasignación de la Fase II ordenada en el Acuerdo 523 de 2013, están expresamente señaladas en el anexo denominado “Zonas de Influencia “ que hace parte integral de dicho Acuerdo de conformidad con lo señalado al efecto en el artículo 4º de dicha norma.

Al respecto, el artículo 10 del Acuerdo 7 de 1987 Estatuto de Valorización señala: *“Zona de influencia es la extensión superficiaria hasta cuyos límites se extiende el beneficio causado por la ejecución de una obra, plan o conjunto de obras.”*

Igualmente el artículo 11 del Estatuto de Valorización – Acuerdo 7 de 1987 establece los criterios para fijar la zona de influencia.

METODOLOGÍA PARA LA GENERACIÓN DE LAS ZONAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.

Las zonas de influencia abarcan el conjunto de predios beneficiados por la construcción de la obra o el plan de obras a desarrollar por valorización; pueden comprender uno o varios tipos de obras, así como los diferentes tipos de intervención. En su trazado debe tenerse claro, que si bien, una obra de infraestructura vial beneficia a toda la ciudadanía, no todos los propietarios de los predios de la ciudad tienen la posibilidad de usarla frecuentemente, como lo podrían hacer aquellos propietarios que por cercanía o fácil acceso se desplazarán por ella. Por esta razón, los predios más cercanos a la obra, se consideran mayormente beneficiados para efectos del cobro de la contribución de valorización, y no se considera adecuado, por ejemplo, que un predio localizado en el sur de la ciudad, contribuya por una obra ubicada al norte de esta, cuando la posibilidad de su utilización por parte del propietario será mínima.

Debe considerarse como criterio para la creación de las zonas de influencia, el comportamiento del tránsito en la ciudad, el cual puede ser asimilado con cuencas hidrográficas, en donde el flujo de elementos tiene un recorrido predominante, por ejemplo, es común que habitantes de predios localizados en la periferia de la ciudad se dirijan a zonas céntricas de la misma o viceversa, por lo que la construcción de una intersección vial o una nueva vía en este recorrido generaría beneficios diferenciales tanto para las zonas periféricas y como para las zonas céntricas. De esta forma, además de accesos y distancias, al trazar la zona de

influencia se debe considerar la configuración urbanística de la ciudad y el comportamiento de su tráfico.

El primer paso para delimitar una zona de influencia, es el de georreferenciar la obra u obras que se desarrollaran por recursos de valorización, ubicándolas sobre el entorno urbano que les corresponde, una vez georreferenciadas, el segundo paso consiste en trazar una zona de influencia individual por obra, siguiendo los lineamientos de los parámetros urbanos, bajo el concepto básico de que los límites de las zonas de influencia individuales no deben fraccionar un predio y deben ser consecuentes con la morfología de la ciudad, para esto se tienen en cuenta los siguientes elementos:

- Tipo de obra o conjunto de obras a construir (tramo vial, intersección, etc.).
- Tipo de intervención (obra nueva, ampliación, modificación, etc.).
- Accesos y distancias a las obras.
- Límites naturales (ríos, quebradas, etc.).
- Límites físicos (asociados a infraestructura).
- Límites jurídicos o normativos (perímetro urbano, rural, de expansión, límite de localidad, límite de sectores catastrales, etc.).

Las zonas de influencia individuales generadas se proyectan como un polígono que delimita el área definida por un conjunto de componentes urbanos, que se interrelacionan con otros elementos como las intersecciones viales o los tramos viales; sobre el cual se puede definir de forma radial o por criterios de acceso y distancia, los grados de beneficio iniciales, conformando de esta manera el punto de partida para la representación de los grados de beneficio finales.

El tercer paso para conformar las zonas de influencia, es realizar la superposición geográfica de las zonas de influencia individuales de cada obra, generando un polígono único, producto de la unión espacial de los polígonos individuales, se realizan ajustes a los límites generales de este polígono único, teniendo como consideración, la conectividad de la zona beneficiada por el conjunto de obras. De esta manera cada zona tiene una relación directa con el conjunto de obras de manera individual y también como un sistema articulado de interconexión vial y de transporte.

METODOLOGÍA PARA LA GENERACIÓN DE LAS ZONAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

La zona de influencia para cada parque se delimitó de acuerdo con el radio de acción del mismo, en función del tipo de parque a desarrollar, los valores de estos radios de acción miden la mayor frecuencia real que un parque tiene de ser utilizado por los habitantes de los sectores aledaños, es claro que éstos parques al ser obras públicas generan un beneficio para la ciudad y pueden ser disfrutados por la totalidad de sus habitantes, sin embargo, para efectos de la distribución y cobro de la contribución de valorización, las zonas generadas por los radios acción

representan las distancias de recorrido que estadísticamente indican la frecuencia de utilización del parque según su tipología y dimensión.

De conformidad con lo anterior, se definieron tres rangos básicos o radios de acción de acuerdo a la tipología del parque a desarrollar, explicados de la siguiente manera:

- Parques Vecinales: Radio de Acción directa 500 metros aproximadamente.
- Parques Zonales: Radio de Acción directa 1000 metros aproximadamente.
- Parques Metropolitanos: Radio de Acción directa 2000 metros aproximadamente.

Con estos radios de acción se generaron zonas de influencia circulares por parque, a las cuales se le modifico su perímetro, ajustándolo a los límites de las manzanas catastrales, sectores catastrales, vías arteriales, canales, ríos y quebradas que fueran cubiertos por el área del radio de acción. En conclusión, se realizaron ajustes que garantizaran una zona influencia definida morfológicamente, con criterios de continuidad urbanística y que reflejara el beneficio de la ejecución de esta obra.

DELIMITACIONES

En ANEXO 1 se adjuntan los planos de las zonas de influencia tomados del anexo del Acuerdo 523 de 2013.

El plano de delimitación de la zona de influencia prevalece en caso de duda sobre la delimitación descrita, conforme a lo estipulado en la parte final del ANEXO 3 del Acuerdo 180 de 2005.

SISTEMA DE MOVILIDAD ZONA DE INFLUENCIA 1 DEL GRUPO II

- NORTE:** Límite norte del perímetro urbano, proyección de la Avenida Tibabita.
- ORIENTE:** Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7), limite oriental del perímetro urbano y Avenida Paseo de los Libertadores (Avenida carrera 13).
- SUR:** Avenida Callejas (Calle 127), Avenida España coincidente con el costado sur de los sectores catastrales; Estoril (009126), Pasadena (009125), Andes Norte (009127) y Julio Flores (005403), Avenida Medellín (Calle 80).
- OCCIDENTE:** Costado occidental del sector catastral Los Cerezos (005616), costado occidental del perímetro urbano.

Desde el punto de vista movilidad, cada obra tiene una relevancia dentro de las actividades de la ciudad, asociada a los flujos vehiculares soportados por ellas. Es así como las obras de la Avenida La Sirena (AC 153) desde Avenida Laureano Gómez (AK 9) hasta Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7) y Avenida La Sirena (AC 153) desde Avenida Laureano Gómez (AK 9) hasta Avenida Santa Bárbara (AK 19), generan un nuevo corredor de movilidad sobre la Avenida la Sirena entre la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7) y Avenida Boyacá (carrera 72), conectando las localidades de Suba y Usaquén, atrayendo tráfico de las avenidas San José (calle 170) y el Contador e Iberia (calle 134).

Entre tanto, las obras de la Avenida Boyacá (AK 72) desde la Avenida San José (AC 170) hasta la Avenida San Antonio (AC 183) y Avenida San Antonio (AC 183) desde la Avenida Boyacá (AK 72) hasta la Avenida Paseo Los Libertadores (Autopista Norte), generan una nueva salida hacia la Autopista Norte ayudando a la movilidad del norte de la ciudad, descongestionando vías como la Avenida San José (calle 170).

De igual manera las obras de la intersección de la Avenida Boyacá con Avenida el Rincón, junto a la Avenida El Rincón desde Avenida Boyacá hasta la Carrera 91, generan un nuevo corredor para los habitantes del sur de la localidad de Suba y en menor proporción para los habitantes del norte de la localidad de Engativá generando una disminución en los flujos de tráfico de la Transversal de Suba (comúnmente conocida como Avenida Suba) y de la Avenida Medellín (calle 80).

Finalmente la Avenida San José (AC 170) desde Avenida Cota (AK 91) hasta Avenida Ciudad de Cali (AK 106) completa el corredor de la Avenida Ciudad de Cali que comienza desde Bosa, atravesando dicha localidad junto a las localidades de Kennedy, Fontibón, Engativá y Suba, siendo uno de los pocos corredores que atraviesan a la ciudad en el sentido sur norte y viceversa, influyendo de manera directa con la movilidad de Suba al encontrar un corredor que colabore con la salida hacia el norte de la ciudad.

En esta zona de influencia se presenta una diversidad de usos y de estratificación. Abarca las localidades de Suba, Usaquén y Engativá. La parte industrial se encuentra dispersa en la zona, el uso comercial existente presenta distintas escalas y en la parte residencial se encuentran todos los estratos.

En el análisis del uso comercial se destaca los generados sobre la malla vial arterial y parte de la intermedia como el que se presenta sobre las Avenidas Alberto Lleras Camargo, España, Alfredo D. Bateman, Santa Bárbara, entre otras. En cuanto al comercio de carácter zonal se encuentra una diversidad de zonas con estas características, dentro de las cuales se pueden citar el centro de Usaquén, Suba Centro, Prado Veraniego. Dentro del comercio de carácter metropolitano en esta zona, se encuentra la presencia de grandes superficies comerciales de almacenes de cadena, y centros comerciales consolidados dentro de la ciudad, como Hacienda Santa Bárbara, Unicentro y Bulevar Niza. En lo

referente al uso industrial, éste se localiza en el sector de Toberín y de manera puntual en los sectores de Pontevedra, la Floresta y Prado Pinzón.

En cuanto a las zonas residenciales, se presentan los 6 estratos. El estrato seis (6) se localiza al sur oriente de la zona al igual que en los Cerros de Suba, citando dentro de este estrato algunos sectores como El Chicó, San Patricio, Santa Bárbara y Altos de Suba; el estrato cinco (5) se localiza al centro de la zona de influencia, destacando dentro de estos sectores El Batán, El Contador, Iberia y Bella Suiza.

El estrato cuatro (4) se encuentra en Mazurén, Julio Flórez y Cedritos; el estrato tres (3) se encuentra en sectores como San Cristóbal, Granada Norte, Verbenal, Las Orquídeas y Lombardía. El estrato dos (2) se encuentra al occidente de la localidad de Suba y unos pequeños sectores al oriente de la localidad de Usaquén, citando dentro de los mismos El Rincón de Suba, Villa María, Berlín y San Pedro de Suba.

ZONA DE INFLUENCIA 2 DEL GRUPO II

NORTE: Avenida Medellín (Calle 80) y Avenida España (Calle 100).

ORIENTE: Avenida Paseo de los Libertadores (AK 13), Avenida Caracas (KR 14) y Avenida Batallón Caldas (KR 50).

SUR: Avenida José Celestino Mutis (Calle 63), Avenida Pablo VI (Calle 53), Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26) y Avenida Ferrocarril de Occidente (Calle 22).

OCCIDENTE: Avenida Ciudad de Cali (Carrera 86).

La obra de la Avenida Colombia (AK 24) desde la Calle 76 hasta Avenida Medellín (AC 80), mejora la movilidad del sector y el acceso a la Avenida Medellín y al sector del Polo.

Entre tanto las obras de la Avenida José Celestino Mutis (AC 63) por Avenida Boyacá (AK 72), junto con la Avenida José Celestino Mutis (calle 63) entre Avenida Boyacá (carrera 72) y Avenida Constitución (carrera 70), terminan de complementar el corredor de la Avenida José Celestino Mutis, vía que comienza desde el sector de Engativá Pueblo y termina en la Avenida de los Cerros o Circunvalar, constituyendo uno de los pocos ejes que atraviesa a la ciudad en el sentido occidente oriente, siendo fundamental para la localidad de Engativá y parte de Fontibón. Dichas obras atraerán flujo de las Avenidas Jorge Eliecer Gaitán (calle 26), Gabriel Andrade Lleras (calle 68), Avenida Chile (Calle 72) y Medellín (calle 80), en el sentido occidente oriente y las Avenidas Constitución (carrera 70) y Ciudad de Cali (carrera 86).

Esta zona de influencia presenta un uso predominante residencial, entremezclado con los usos comercial e industrial. Hacen parte de esta zona las localidades de Engativá, Fontibón y Barrios Unidos.

El comercio se encuentra focalizado sobre los ejes viales principales como las Avenidas Chile, Del Congreso Eucarístico, Boyacá, De la Constitución y Ciudad de Quito entre otras; en cuanto al comercio de carácter metropolitano que se desarrolla en esta zona se puede citar el Centro Andino.

Se tiene la presencia del estrato tres (3) como predominante, encontrándose en sectores como El Encanto, Villa Luz, Santa Helenita, Tabora y Las Ferias entre otros; El estrato cuatro (4) se encuentra en una proporción menor en las zonas de Ciudad Salitre, Modelia y Normandía. En cuanto al estrato cinco, se localiza al nororiente de la zona en el sector de La Castellana.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ZONA DE INFLUENCIA PARQUE GUSTAVO URIBE BOTERO – CHAPINERO

NORTE: Costado norte de los sectores catastrales Quinta Camacho (008201), Porciúncula (008306) y Bellavista (008305).

ORIENTE: Costado oriental de los sectores catastrales Bellavista (008305), Las Acacias (008203) y María Cristina (008205).

SUR: Costado sur de los sectores catastrales La Salle (008206) y Chapinero Norte (008214).

OCCIDENTE: Avenidas Alberto Lleras Camargo, Caracas y Germán Arciniegas.

3.2 MONTO DISTRIBUIBLE

El monto distribuible está constituido por el costo de la obra, plan o conjunto de obras.

Según lo ordenado en el artículo 2 del Acuerdo 523 de 2013, la reasignación de la Fase II se hará por un monto distribuible de \$381.692.329.032 a pesos de junio de 2013, más el costo de administración del recaudo proporcional, equivalente al 4%.

El valor de administración del recaudo incluye las inversiones con todos los requerimientos en recursos humanos, físicos y tecnológicos que conlleva la gestión de la liquidación, cobro, atención de contribuyentes y resolución de reclamaciones de cada una de los cobros a realizar en las diferentes fases que abarca el Acuerdo.

Acuerdo 523 de 2013						
Monto Distribuible Por Zona de Influencia						
Grupo	Sistema	Zona de Influencia	Costo Zona de Influencia	Porcentaje Administración del Recaudo	Costo Administración del Recaudo Zona de Influencia	Monto Distribuible Zona de Influencia
2	Movilidad	Zona de Influencia 1	\$ 304,306,712,046	4.00%	\$ 12,172,268,482	\$ 316,478,980,528
		Zona de Influencia 2	\$ 74,485,616,986		\$ 2,979,424,679	\$ 77,465,041,665
	Espacio Público	Parque Gustavo Uribe Botero Chapinero	\$ 2,900,000,000		\$ 116,000,000	\$ 3,016,000,000
Total General			\$ 381,692,329,032	4.00%	\$ 15,267,693,161	\$ 396,960,022,193

3.3 MÉTODO DE DISTRIBUCIÓN

El método de distribución adoptado es el de FACTORES DE BENEFICIO.

Este método se encuentra establecido en el artículo 56 literal f del Acuerdo 7 de 1987, es adoptado en el artículo 7 del Acuerdo 180 de 2005, y el artículo 3 del Acuerdo 523 de 2013, donde determina que el Instituto de Desarrollo Urbano liquidará el gravamen con base en los factores o coeficientes numéricos que califican las características diferenciales de los predios y las circunstancias que los relacionan con las obras, previstos en el Anexo No. 4 del mismo Acuerdo, los cuales son: área de terreno (variable base), estrato, nivel geoeconómico, densidad o pisos, explotación económica o uso y grado de beneficio.

Los factores de liquidación tomados para la reasignación del monto distribuible, serán los que tenga la unidad predial al momento de la asignación del respectivo gravamen.

FACTORES DE BENEFICIO

Los factores y sus respectivos coeficientes numéricos definidos para la aplicación en el método de distribución ya seleccionado, corresponden a:

- **ÁREA DE TERRENO (AT):**

Es la extensión superficiaria del terreno de cada inmueble.

Para la distribución de la valorización, se tomó como insumo básico la información que indique la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD en su base de datos, siendo esta entidad competente para determinar física y jurídicamente este dato para cada uno de los predios del Distrito Capital.

El área de terreno de una unidad predial en propiedad horizontal resulta del producto del área de terreno sobre la cual se construyó el edificio o conjunto, multiplicada por el coeficiente de propiedad horizontal que le corresponde según el reglamento respectivo.

○ **ESTRATO (FE):**

La normatividad actual de estratificación incluye dentro de sus criterios varias condiciones principales: Los estratos sólo aplican a los predios con uso residencial.

Para efectos de la distribución de la valorización, el estrato que asumirá cada predio será el fijado por la Secretaría Distrital de Planeación para cada uno de los predios residenciales de la ciudad al momento de asignación de la fase.

La tabla del factor estrato establecida en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005, es la siguiente:

FACTOR ESTRATO Para predios Residenciales	
Estrato	Factor
1	1.0
2	2.5
3	5
4	9
5	14
6	20

○ **NIVEL GEOECONÓMICO (FGE):**

Corresponde a una clasificación de los predios que no son residenciales ni de expansión urbana (a los cuales tampoco aplica el factor estrato), y obedece al valor de terreno que tienen los predios, dependiendo del sector de la ciudad donde se encuentran, por las condiciones particulares de ubicación y geoeconómicas del medio que los rodea.

Este factor se basa en el valor por metro cuadrado de área de terreno que la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL UAEC, le asigna a todos los predios de la ciudad de Bogotá D.C, acorde con la metodología que establece las diferentes zonas geoeconómicas del Distrito Capital. Con base en este avalúo unitario del área de terreno se establecen 6 niveles con valores límites que clasifican a los predios bajo condiciones geoeconómicas similares y que reconoce las diferencias entre el valor de la tierra que tienen los predios según su ubicación en la ciudad y su entorno urbanístico.

La tabla del factor geoeconómico establecida en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005, es la siguiente:

TABLA FACTOR GEOECONÓMICO* para predios No Residenciales			
	RANGO Valor m2 Terreno (DACD hoy UAECD)		
NIVEL	Mínimo	Máximo	FACTOR
1	\$0	\$89,000	1.0
2	\$89,001	\$175,000	2.8
3	\$175,001	\$350,000	5.4
4	\$350,001	\$520,000	9.5
5	\$520,001	\$860,000	14.6
6	MAS DE \$860,000		22.4

Para la reasignación de la contribución de valorización correspondiente al sistema de movilidad y espacio público, se tuvo en cuenta lo ordenado en el artículo 1 del Acuerdo 445 de 2010, que para cada zona de influencia se le aplicó el nivel geoeconómico resultante de la tabla actualizada según certificación de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, al momento de la asignación, valores a junio de 2005 ajustados según la variación promedio del valor del metro cuadrado de terreno en cada zona de influencia hasta el año 2013:

Variación del valor del metro cuadrado de terreno, entre los años 2005 y 2013
ZONA DE INFLUENCIA 1 – GRUPO 2: 193.6%; Factor: 2.9

TABLA FACTOR GEOECONÓMICO* para predios No Residenciales – Zona de Influencia 1 Grupo 2			
	RANGO Valor m2 Terreno (\$/m2) (UAECD)		
NIVEL	Mínimo	Máximo	FACTOR
1	\$ 0	\$ 258,100	1.0
2	\$ 258,101	\$ 507,500	2.8
3	\$ 507,501	\$ 1,015,000	5.4
4	\$ 1,015,001	\$ 1,508,000	9.5
5	\$ 1,508,001	\$ 2,494,000	14.6
6	MAS DE \$2,494,000		22.4

Variación del valor del metro cuadrado de terreno, entre los años 2005 y 2013
ZONA DE INFLUENCIA 2 – GRUPO 2: 233%; Factor: 3.3

TABLA FACTOR GEOECONÓMICO* para predios No Residenciales – Zona de Influencia 2 Grupo 2			
	RANGO Valor m2 Terreno (\$/m2) (UAECD)		
NIVEL	Mínimo	Máximo	FACTOR
1	\$ 0	\$ 293,700	1.0
2	\$ 293,701	\$ 577,500	2.8
3	\$ 577,501	\$ 1,155,000	5.4
4	\$ 1,155,001	\$ 1,716,000	9.5
5	\$ 1,716,001	\$ 2,838,000	14.6
6	MAS DE \$2,838,000		22.4

Variación del valor del metro cuadrado de terreno, entre los años 2005 y 2013
ZONA DE INFLUENCIA Parque Gustavo Uribe Botero – Chapinero: 238.1%;
Factor: 3.4

TABLA FACTOR GEOECONÓMICO* para predios No Residenciales			
	RANGO Valor m2 Terreno (\$/m2) (DACD hoy UAECED)		
NIVEL	Mínimo	Máximo	FACTOR
1	\$ 0	\$ 302,600	1.0
2	\$ 302,601	\$ 595,000	2.8
3	\$ 595,001	\$ 1,190,000	5.4
4	\$ 1,190,001	\$ 1,768,000	9.5
5	\$ 1,768,001	\$ 2,924,000	14.6
6	MAS DE \$2,924,000		22.4

○ **DENSIDAD O PISOS (FP):**

Se refiere al número de pisos total construidos en cada edificación con destino económico, residencial y comercial. Esta característica permite diferenciar un inmueble de otro según el número de pisos que tenga sobre el área de terreno, desarrollados en conjuntos residenciales y comerciales, algunos de estos bajo el régimen de propiedad horizontal. Mediante la aplicación de este factor, se busca una compensación para los predios que actualmente se encuentran densificados, explotando en mayor medida el área de terreno sobre el cual descansan, frente a

aquellos predios que bajo las mismas características de uso, les corresponde un área de terreno individual mayor.

Para aquellos inmuebles que al estar bajo el régimen de propiedad horizontal, les corresponde un área de terreno muy inferior a su área construida, pues en estos casos una unidad predial individual tiene como área de terreno una del área total del conjunto, en proporción a su coeficiente de copropiedad. Este factor también aplica a aquellos predios residenciales y comerciales que no se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal, pues en estos casos el mayor aprovechamiento del área de terreno se manifiesta más directamente y refleja las posibilidades que el propietario ha tenido para utilizar todo el espacio físico disponible, acorde con la normatividad urbanística que lo permitió.

Las tablas establecidas en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005, tanto para el uso residencial como para el comercial son las siguientes:

FACTOR PISOS			
RESIDENCIAL		COMERCIAL	
Número Pisos	Factor Pisos	Número Pisos	Factor Pisos
1	1.000	1	1.000
2	1.000	2	1.785
3	1.000	3	2.571
4	2.021	4	2.918
5	2.352	5	3.265
6	2.682	6	3.611
7	3.013	7	3.958
8	3.344	8	4.305
9	3.674	9	4.652
10	4.005	10	4.998
11	4.335	11	5.345
12	4.666	12	5.692
13	4.997	13	6.038
14	5.327	14	6.385
>14	5.327	15	6.732
		16	7.079
		17	7.425
		18	7.772
		19	8.119
		20	8.466
		21	8.812
		22	9.159
		>22	9.159

○ **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O USO (FU):**

Corresponde a la utilización económica que tenga cada predio. Se consideran las siguientes categorías:

- Residencial
- Comercial y de Servicios
- Industriales
- Mineros
- Dotacionales
- Lotes

Dentro de cada una de estas categorías existen subtipos de explotación económica o usos, según lo observado en visita a terreno para cada uno de los predios.

En los predios correspondientes a lotes urbanos, los niveles de desagregación corresponden a aquellos determinados expresamente a lo señalado en el Anexo 4 del Acuerdo Distrital 180 de 2005, incluidas las modificaciones que a este anexo se hicieron en los Acuerdos Distritales 398 de 2009 y 445 de 2010, al no haber sido este anexo objeto de derogatoria tácita o expresa y por ende ser el régimen y denominación de usos a ser tenidos en cuenta al momento de verificar los factores de explotación económica a los que aquí se alude.

Sea pertinente señalar que al momento de la expedición y puesta en vigencia del Acuerdo 523 de 2013 (8 de julio), se encontraba vigente el Decreto Distrital 190 de 2004 *“por el cual se modifican las disposiciones contenidas en los Decretos Distrital 619 de 2000 y 469 de 2003”* – POT de Bogotá, el cual fue derogado el día 26 de agosto de 2013, con la Adopción del Decreto Distrital 364 de 2013 *“Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C. , adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004”*, lo que no es óbice para adoptar los niveles de desagregación de los usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, mineros, dotacionales y lotes, previstos en el Acuerdo 180 de 2005 y de obligatoria observancia para determinar los factores de explotación económica asignada a cada uno en el marco de la orden de reasignación ordenada en el Acuerdo 523 de 2013 al no ir en contravía de norma legal o reglamentaria alguna.

FACTOR DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	
Explotación Económica	Factor
RESIDENCIALES	
Residencial	1.00
Residencial con comercio o servicios de escala vecinal o industria	1.16
Residencial con Rotacional	1.05
COMERCIALES Y DE SERVICIOS	

FACTOR DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	
Explotación Económica	Factor
Comercial o servicios de escala metropolitana	3.60
Comercial o servicios de escala zonal	2.40
Comercial o servicios de escala vecinal	1.90
Comercio o servicios con residencial	1.48
INDUSTRIALES	
Industria zonificada micro	4.08
Industria zonificada pequeña	5.10
Industria zonificada mediana	6.12
Industria zonificada grande	7.14
Industria no zonificada micro	2.88
Industria no zonificada pequeña	3.60
Industria no zonificada mediana	4.32
Industria no zonificada grande	5.04
MINEROS	
Minero en Parque Minero Industrial	1.44
Minero en Área de suspensión de Actividad Minera	0.22
DOTACIONALES	
Dotacional privado administrativo	1.30
Dotacional privado educativo 1	0.90
Dotacional privado educativo 2	1.20
Dotacional privado educativo 3	1.50
Dotacional privado recreativo 1	0.88
Dotacional privado recreativo 2	1.21
Dotacional privado otras	1.15
Dotacional Privado Zonas Verdes Metropolitanas.	0.60
Dotacional público administrativo	0.90
Dotacional público otros	0.60
LOTES	
Lotes con área de terreno inferior a 100 metros cuadrados	1.00
Lotes Tratamiento de Desarrollo	1.75
Lotes Tratamiento de actualización de actividad múltiple	3.25
Lotes Tratamiento de actualización de actividad industrial	4.50
Lotes Tratamiento de actualización de actividad residencial	3.00
Lotes Tratamiento de actualización de actividad rotacional	2.10
Lotes Tratamiento de conservación de actividad múltiple	2.50
Lotes Tratamiento de conservación de actividad industrial	3.30
Lotes Tratamiento de conservación de actividad residencial	3.03
Lotes Tratamiento de conservación de actividad rotacional	2.75
Lotes Tratamiento de conservación de actividad comercio y servicios	2.50
Lotes Tratamiento de conservación de actividad central	2.50

FACTOR DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	
Explotación Económica	Factor
Lotes Tratamiento de conservación área urbana integral	2.50
Lotes Tratamiento de conservación de actividad minera	2.75
Lotes Tratamiento de Habilitación	2.25
Lotes de Preservación Urbana	0.22
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad industrial	4.50
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad residencial	3.00
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad rotacional	2.10
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad comercio y servicios	3.25
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad central	3.25
Lotes Tratamiento de consolidación área urbana integral	3.25
Lotes Tratamiento de consolidación de actividad minera	2.10
Lotes Tratamiento de renovación urbana	2.25
Lotes Tratamiento de mejoramiento integral	2.25
Lotes en áreas de manejo especial nacionales	0.22
Lotes en áreas de manejo especial regionales	0.22
Lotes en Santuario Distrital de flora y fauna	0.10
Lotes en Área forestal Distrital	0.22
Lotes en Parque Ecológico Distrital	0.00
Lotes en Parques urbanos	0.00
Lotes en ronda de río o canal	0.00
Lotes en Corredor ecológico de ronda	0.00
Lotes en Corredor ecológico vial	0.00
Lotes en Corredor ecológico del borde	0.00
Lotes en Corredor Ecológico regional	0.00
Lotes en ronda Hidráulica del Río Bogotá	0.00
Lotes en zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá	0.10
Lotes en áreas reservadas para las plantas de tratamiento de los ríos Fucha y Tunjuelito	0.22
Lotes en áreas de los 130 hectáreas para expansión del relleno sanitario Doña Juana	0.22
Lotes de expansión urbana	0.50

○ **GRADO DE BENEFICIO (FB):**

El Acuerdo 7 de 1987 en el capítulo 2 del título V describe de manera explícita lo concerniente a los métodos de distribución. El artículo 56 describe los métodos a utilizar, dejando abierta la posibilidad de combinación de métodos o aplicación de nuevos que se ajusten a las condiciones propias del proyecto de valorización.

El grado de Beneficio se define como la distancia que hay entre el predio y la obra más cercana que se va a construir. Entre más cerca el predio a la obra mayor el beneficio.

Los beneficios generados por las obras entre otros son reducción en tiempos de desplazamiento, economía en costos de operación, seguridad peatonal, disminución de índices de accidentalidad, comodidad, mayor movilidad vehicular y mejoramiento del entorno que se reflejan en el valor de la tierra.

Para el sistema de movilidad se establece un sistema de cuatro (4) franjas o subzonas bajo el concepto de grado de beneficio mayor, medio, menor y mínimo.

Estas subzonas se obtienen por la superposición de las franjas de beneficio de cada obra individual y con el posterior análisis espacial, se define los grados de beneficio de cada zona de influencia. Para determinar los límites de los Grados de Beneficio se tiene en cuenta el cambio de patrón por efecto de ejes vehiculares, accidentes naturales, límites político administrativos, uso de la obra, entre otros.

Los coeficientes numéricos de los cuatro grados de beneficio poseen un valor mínimo de 1,0 para los predios menos beneficiados por la obra y un valor máximo de 2,5 para los predios con el mayor beneficio.

FACTOR GRADO BENEFICIO SISTEMA DE MOVILIDAD	
Grado Beneficio	Factor
MAYOR 1	2.50
MEDIO 2	1.80
MENOR 3	1.30
MÍNIMO 4	1.00

GRADO DE BENEFICIO MAYOR SISTEMA DE MOVILIDAD

Se asigna este nivel a zonas que limitan geográficamente en forma directa y más cercana con las obras, en donde sus beneficios son múltiples y generados por el proyecto, mejorando sensiblemente su acceso, por conexión y continuidad con la malla vial arterial, intermedia y secundaria.

GRADO DE BENEFICIO MEDIO SISTEMA DE MOVILIDAD

Pertenecen a este nivel las zonas adyacentes a la franja de Beneficio Mayor, en donde igualmente se mejora la condición de accesibilidad a los predios del sector.

GRADO DE BENEFICIO MENOR SISTEMA DE MOVILIDAD

El grado de beneficio menor se asigna a los predios que están localizados en la zona refleja del beneficio medio, manteniendo un concepto de gradualidad, en donde se perciben mejoramientos indirectos por las obras.

GRADO DE BENEFICIO MÍNIMO SISTEMA DE MOVILIDAD

El beneficio mínimo se asigna a sectores extremos de las zonas de influencia en forma refleja con el beneficio menor, conservando su gradualidad en menor proporción que las anteriores.

Para el sistema de Espacio Público (Parque Gustavo Uribe Botero) se establece un sistema de dos (2) franjas o subzonas bajo el concepto de grado de beneficio mayor y menor.

Los coeficientes numéricos de los dos grados de beneficio poseen un valor mínimo de 1,0 para los predios menos beneficiados por la obra y un valor máximo de 1,5 para los predios con el mayor beneficio.

FACTOR GRADO BENEFICIO SISTEMA DE PARQUES	
Grado Beneficio	Factor
MAYOR 1	1.50
MENOR 2	1.00

Teniendo en cuenta, los aspectos conceptuales para definir o delimitar una franja de grado de beneficio deben considerarse en cuanto a otros aspectos los siguientes:

GRADO DE BENEFICIO MAYOR SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Se asigna este nivel a zonas que limitan geográficamente en forma directa y más cercana con los parques, en donde los beneficios generados por el proyecto son múltiples, mejorando sensiblemente su calidad de vida y aumentando el valor de la tierra en la zona. A la vez, se posibilita la potencialidad de desarrollo en las áreas que no se han involucrado en el fenómeno de la urbanización.

Los parques permiten a la población de esta zona mejorar sus aspectos físico-ambientales, y lograr el equilibrio entre zonas urbanizadas y zonas verdes. También permiten la cobertura de diferentes aspectos recreativos y deportivos de la ciudad.

GRADO DE BENEFICIO MENOR SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Pertenecen a este nivel las zonas adyacentes a la franja de Beneficio Mayor, en donde igualmente se mejora su calidad de vida, y aumenta el valor de la tierra en la zona.

Igualmente, los parques permiten a esta población mejorar en los aspectos físico-ambientales.

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS POR GRADOS DE BENEFICIO

En ANEXO 1 se adjunta el plano de las zonas de influencia con la delimitación de los grados de beneficio tanto del Sistema de Movilidad como del Sistema de Espacio Público.

MODELO MATEMÁTICO

Corresponde a las siguientes expresiones matemáticas:

Factor definitivo: FD

$$FD = (Fe \text{ ó } Fge) * Fp * Fu * Fb * Fh$$

Dónde:

Fe = Factor Estrato (Para predios residenciales)

Fge = Factor Geoeconómico (Para predios no residenciales ni de expansión urbana)

Fp = Factor Densidad o Pisos

Fu = Factor Uso

Fb = Factor Grado de Beneficio

Fh = Factor Adicional para Predios de Conservación Histórica, Artística o Arquitectónica

Área Virtual: (Av)

$$Av = At * FD$$

Dónde:

At = Área de Terreno de cada inmueble (Extensión superficiaria)

Factor Conversión: (Fc)

$$FC = \frac{M}{\Sigma Av}$$

Dónde:

M = Monto Distribuible por Zona de Influencia y componente

ΣAv = Sumatoria de Áreas Virtuales de la totalidad de los predios que conforman la liquidación

Contribución Predial: (CP) Gravamen de cada predio

$$CP = FC * Av$$

MODELO MATEMÁTICO - ABREVIACIÓN

$$CP = (At * ((Fe \text{ ó } Fge) * Fp * Fu * Fb * Fh)) * FC$$

$$CP = At * FD * FC$$

$$CP = Av * FC$$

Para la presente liquidación los valores para calcular los Factores de Conversión son los siguientes:

Zona de influencia 1 del Grupo 2:

$$Fc = \frac{\$316.478.980.528}{1.198.428.212,8653} = 264,078379606348$$

Zona de influencia 2 del Grupo 2:

$$Fc = \frac{\$77.465.041.665}{354.328.732,373072} = 218,624781417492$$

Zona de influencia Parque Gustavo Uribe Botero:

$$Fc = \frac{\$3.016.000.000}{88.172.297,294406} = 34,2057550108921$$

3.4 VERIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE DATOS

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2 del Acuerdo 523 de 2013:

ARTÍCULO 2. REASIGNACIÓN DE LA FASE II Y SUPRESIÓN DE LAS FASES III Y IV. Modificar el artículo 6º del Acuerdo 180 de 2005, modificado por el artículo 7º del Acuerdo 398 de 2009, en el sentido de:

1. Reasignar la Fase II asignada en el año 2012 en todas las zonas de influencia que se delimitan en el Anexo denominado ZONAS DE INFLUENCIA que hace parte integral del presente Acuerdo.

Dicha reasignación se realizará como máximo en el mes de diciembre del año 2013, por un monto distribuible de \$ 381.692.329.032.00 a pesos de junio de 2013, más el costo de administración del recaudo proporcional, equivalente al 4%.

En la reasignación que aquí se ordena, los atributos prediales para la liquidación serán los mismos que sirvieron de fundamento para la asignación de la Fase II, previa actualización a la vigencia con las bases que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD deberá entregar al Instituto de Desarrollo Urbano en un término no mayor a un (1) mes luego de expedido el presente Acuerdo

Dando cumplimiento a lo anterior, se elaboró un flujograma de procesos donde se planteó el cruce de información de la base de datos suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD con fecha 15 de julio de 2013 y la base de datos del IDU, se establecieron las posibles condiciones para actualizar la información existente. Teniendo en cuenta:

- Consistencia de los datos de las bases de datos UAECD – IDU.
- Actualización en la base de datos de la UAECD.
- Predios nuevos incorporados en la UAECD.
- Predios suprimidos de la base de datos de la UAECD.
- Recursos de reconsideración interpuestos con objeto de la asignación del Acuerdo 180 Fase II.
- Predios con estudio de análisis predial.

Luego de evaluar y ejecutar el proceso anterior, se determinó la importancia de realizar la verificación y actualización de los predios susceptibles a cambios en sus atributos gravables, tales como área de terreno del predio (variable base), uso o explotación económica, estrato, nivel geoeconómico, densidad o pisos y grado de beneficio, garantizando consistencia y completitud de los datos al existir nuevos predios, predios ya no existentes y la dinámica propia urbana de la ciudad.

Para la elaboración del proceso de verificación y actualización se tuvo en cuenta el siguiente proceso:

1. Base de datos alfanumérica y cartográfica suministrada por la UAECD
2. Verificación y actualización de atributos.
3. Revisión del aspecto técnico de los predios que interpusieron recurso en la asignación de fase 2.
4. Seguimiento y revisión a la verificación de atributos (control de calidad)
5. Actualización de datos en el sistema.
6. Análisis Predial.
7. Soporte y modificaciones cartográficas
8. Consolidación verificación y actualización de datos.
9. Toma y vinculación de fotos de predios con cambios en usos.

3.5 RELACIÓN DE SECTORES

A continuación se presentan los listados de los sectores catastrales que se encuentran en las diferentes zonas de influencia:

ZONA DE INFLUENCIA 1 – GRUPO 2 – SISTEMA DE MOVILIDAD

Código de Sector	Nombre Sector	Código Localidad	Nombre Localidad
005401	POTOSI	11	SUBA
005402	SANTA ROSA	11	SUBA
005403	JULIO FLÓREZ	11	SUBA
005601	EL MINUTO DE DIOS	10	ENGATIVÁ
005611	AUTOPISTA MEDELLÍN	10	ENGATIVÁ
005612	PARIS GAITÁN	10	ENGATIVÁ
005613	LA SERENA	10	ENGATIVÁ
005616	LOS CEREZOS	10	ENGATIVÁ
005650	CIUDADELA COLSUBSIDIO	10	ENGATIVÁ
005664	EL DORADO	10	ENGATIVÁ
008401	LA CALLEJA	1	USAQUÉN
008402	COUNTRY CLUB	1	USAQUÉN
008403	LA CAROLINA	1	USAQUÉN
008404	BELLA SUIZA	1	USAQUÉN
008405	GINEBRA	1	USAQUÉN
008406	SAN GABRIEL NORTE	1	USAQUÉN
008420	PARAMO URBANO I	1	USAQUÉN
008424	SEGUNDO CONTADOR	1	USAQUÉN
008425	GINEBRA II	1	USAQUÉN
008501	EL TOBERIN	1	USAQUÉN
008502	LA PRADERA NORTE	1	USAQUÉN
008503	SANTA TERESA	1	USAQUÉN
008505	SAN CRISTOBAL NORTE	1	USAQUÉN
008506	BARRANCAS NORTE	1	USAQUÉN
008507	BARRANCAS	1	USAQUÉN
008508	CEDRO SALAZAR	1	USAQUÉN
008509	LOS CEDROS ORIENTAL	1	USAQUÉN
008510	ACACIAS USAQUÉN	1	USAQUÉN
008511	CEDRO NARVÁEZ	1	USAQUÉN
008512	CEDRITOS	1	USAQUÉN
008513	LISBOA	1	USAQUÉN
008514	EL CONTADOR	1	USAQUÉN
008515	LOS CEDROS	1	USAQUÉN
008516	LAS ORQUÍDEAS	1	USAQUÉN
008517	LA LIBERIA	1	USAQUÉN
008518	CAOBOS SALAZAR	1	USAQUÉN
008519	ESTRELLA DEL NORTE	1	USAQUÉN
008521	TIBABITA	1	USAQUÉN
008522	EL ROCIO NORTE	1	USAQUÉN
008523	SAN ANTONIO NORTE	1	USAQUÉN
008524	LA GRANJA NORTE	1	USAQUÉN
008525	LA URIBE	1	USAQUÉN

008526	EL VERVENAL	1	USAQUÉN
008527	EL CEREZO	1	USAQUÉN
008528	SAN ANTONIO NOROCCIDENTAL	1	USAQUÉN
008529	SAN JOSÉ DE USAQUÉN	1	USAQUÉN
008530	LAS MARGARITAS	1	USAQUÉN
008532	EL REDIL	1	USAQUÉN
008536	BOSQUE DE PINOS I	1	USAQUÉN
008537	VERBENAL SAN ANTONIO	1	USAQUÉN
008538	BOSQUE DE PINOS III	1	USAQUÉN
008544	CANAIMA	1	USAQUÉN
009101	GRANADA NORTE	11	SUBA
009102	BRITALIA	11	SUBA
009103	CANTAGALLO	11	SUBA
009104	VICTORIA NORTE	11	SUBA
009105	PRADO PINZON	11	SUBA
009106	SAN JOSÉ DEL PRADO	11	SUBA
009107	PRADO VERANIEGO	11	SUBA
009108	CIUDAD JARDIN NORTE	11	SUBA
009109	NIZA SUR	11	SUBA
009110	MAZUREN	11	SUBA
009111	MÓNACO	11	SUBA
009112	NIZA SUBA	11	SUBA
009113	SAN JOSÉ DE BAVARIA	11	SUBA
009114	GILMAR	11	SUBA
009115	IBÉRIA	11	SUBA
009116	PRADO VERANIEGO NORTE	11	SUBA
009117	PRADO VERANIEGO SUR	11	SUBA
009118	BATAN	11	SUBA
009119	ATENAS	11	SUBA
009120	NUEVA ZELANDIA	11	SUBA
009121	CLUB DE LOS LAGARTOS	11	SUBA
009122	LAS VILLAS	11	SUBA
009123	NIZA NORTE	11	SUBA
009124	PUENTE LARGO	11	SUBA
009125	PASADENA	11	SUBA
009126	ESTORIL	11	SUBA
009127	ANDES NORTE	11	SUBA
009128	EL PLAN	11	SUBA
009129	VILLA DEL PRADO	11	SUBA
009130	CANODROMO	11	SUBA
009131	SANTA HELENA	11	SUBA
009132	ESCUELA DE CARABINEROS	11	SUBA
009133	MIRANDELA	11	SUBA
009134	SAN JOSÉ V SECTOR	11	SUBA
009135	PORTALES DEL NORTE	11	SUBA
009136	CASABLANCA SUBA URBANO	11	SUBA
009201	LOS NARANJOS	11	SUBA
009202	EL RINCÓN	11	SUBA

009203	PUERTA DEL SOL	11	SUBA
009204	EL RINCON NORTE	11	SUBA
009205	AURES	11	SUBA
009206	AURES II	11	SUBA
009207	VILLA ELISA	11	SUBA
009208	COSTA AZUL	11	SUBA
009209	VILLA MARÍA	11	SUBA
009210	LAS FLORES	11	SUBA
009211	EL POA	11	SUBA
009212	SUBA URBANO	11	SUBA
009213	EL PINO	11	SUBA
009214	TUNA ALTA	11	SUBA
009215	CASABLANCA SUBA	11	SUBA
009216	LA GAITANA	11	SUBA
009217	RINCON DE SANTA INES	11	SUBA
009218	ALMIRANTE COLON	11	SUBA
009219	CAMPANELLA	11	SUBA
009220	LAGO DE SUBA	11	SUBA
009221	LA CHUCUA	11	SUBA
009222	ALTOS DE CHOZICA	11	SUBA
009223	TRES DE COLOMBIA	11	SUBA
009224	NUEVA TIBABUYES	11	SUBA
009225	TIBABUYES UNIVERSAL	11	SUBA
009226	SALITRE SUBA	11	SUBA
009227	LECH WALESA	11	SUBA
009228	LOMBARDIA	11	SUBA
009229	TOSCANA	11	SUBA
009230	SAN CAYETANO	11	SUBA
009231	SUBA CERROS	11	SUBA
009232	SABANA DE TIBABUYES	11	SUBA
009233	TIBABUYES	11	SUBA
009234	SABANA DE TIBABUYES NORTE	11	SUBA
009235	CIUDAD HUNZA	11	SUBA
009236	LA CAROLINA DE SUBA	11	SUBA
009237	RINCON DE SUBA	11	SUBA
009238	SANTA TERESA DE SUBA	11	SUBA
009239	LAS MERCEDES SUBA	11	SUBA
009240	POTRERILLO	11	SUBA
009241	BOSQUES DE SAN JORGE	11	SUBA
009242	TUNA BAJA	11	SUBA
009243	LAS MERCEDES I	11	SUBA
009244	VILLA HERMOSA	11	SUBA
009245	PINOS DE LOMBARDIA	11	SUBA
009246	DELMONTE	11	SUBA
009247	IRAGUA	11	SUBA
009248	TIBABUYES II	11	SUBA
009249	VEREDA SUBA NARANJOS	11	SUBA
009250	TIBABUYES OCCIDENTAL	11	SUBA

009251	SAN CARLOS DE SUBA	11	SUBA
009252	BILBAO	11	SUBA
009253	SAN PEDRO	11	SUBA
009254	LISBOA	11	SUBA
009255	SANTA RITA DE SUBA	11	SUBA
009256	SANTA CECILIA	11	SUBA
009257	TIBABUYES	11	SUBA
009258	CASA BLANCA SUBA I	11	SUBA
009259	BERLIN	11	SUBA
009260	ALTOS DE SUBA	11	SUBA
009261	TUNA	11	SUBA
009262	LA GAITANA ORIENTAL	11	SUBA
009263	VILLA ALCAZAR	11	SUBA
009265	VEREDA SUBA CERROS II	11	SUBA
009266	RINCON ALTAMAR	11	SUBA
108103	BARRANCAS ORIENTAL RURAL	1	USAQUÉN
108104	PARAMO	1	USAQUÉN
108113	BOSQUE DE PINOS III RURAL	1	USAQUÉN
207801	SANTA CECILIA	11	SUBA

ZONA DE INFLUENCIA 2 – GRUPO 2 – SISTEMA DE MOVILIDAD

Código de Sector	Nombre Sector	Código Localidad	Nombre Localidad
005101	JOSÉ JOAQUIN VARGAS	12	BARRIOS UNIDOS
005102	POPULAR MODELO	12	BARRIOS UNIDOS
005103	SAN MIGUEL	12	BARRIOS UNIDOS
005104	EL ROSARIO	12	BARRIOS UNIDOS
005110	EL SALITRE	13	TEUSAQUILLO
005112	PARQUE DISTRITAL SALITRE	12	BARRIOS UNIDOS
005113	PAULO VI	13	TEUSAQUILLO
005114	CAMPO EUCARISTICO	13	TEUSAQUILLO
005115	PARQUE POPULAR SALITRE	12	BARRIOS UNIDOS
005116	PABLO VI NORTE	13	TEUSAQUILLO
005201	JORGE ELIECER GAITAN	12	BARRIOS UNIDOS
005202	DOCE DE OCTUBRE	12	BARRIOS UNIDOS
005203	SAN FERNANDO	12	BARRIOS UNIDOS
005204	SAN FERNANDO OCCIDENTAL	12	BARRIOS UNIDOS
005205	SIMON BOLIVAR	12	BARRIOS

			UNIDOS
005206	LA LIBERTAD	12	BARRIOS UNIDOS
005207	METROPOLIS	12	BARRIOS UNIDOS
005304	LA CASTELLANA	12	BARRIOS UNIDOS
005305	LA PATRIA	12	BARRIOS UNIDOS
005306	ENTRERIOS	12	BARRIOS UNIDOS
005307	LOS ANDES	12	BARRIOS UNIDOS
005308	RIONEGRO	12	BARRIOS UNIDOS
005310	ESCUELA MILITAR	12	BARRIOS UNIDOS
005404	LAS FERIAS	10	ENGATIVÁ
005405	LAS FERIAS OCCIDENTAL	10	ENGATIVÁ
005406	BONANZA	10	ENGATIVÁ
005501	PALO BLANCO	10	ENGATIVÁ
005502	LA ESTRADA	10	ENGATIVÁ
005503	BELLAVISTA OCCIDENTAL	10	ENGATIVÁ
005504	LA ESTRADITA	10	ENGATIVÁ
005505	BOSQUE POPULAR	10	ENGATIVÁ
005506	JARDIN BOTANICO	10	ENGATIVÁ
005507	NORMANDIA	10	ENGATIVÁ
005508	LA CABANA	10	ENGATIVÁ
005509	SAN JOAQUÍN	10	ENGATIVÁ
005510	EL LAUREL	10	ENGATIVÁ
005602	SANTA MARÍA	10	ENGATIVÁ
005603	BOYACÁ	10	ENGATIVÁ
005604	EL REAL	10	ENGATIVÁ
005605	EL ENCANTO	10	ENGATIVÁ
005606	NORMANDIA OCCIDENTAL	10	ENGATIVÁ
005607	SAN IGNACIO	10	ENGATIVÁ
005608	SANTA HELENITA	10	ENGATIVÁ
005609	TABORA	10	ENGATIVÁ
005610	LA GRANJA	10	ENGATIVÁ
005614	VILLA LUZ	10	ENGATIVÁ
005615	LA SOLEDAD NORTE	10	ENGATIVÁ
005626	LOS ÁLAMOS	10	ENGATIVÁ
005638	SANTA CECILIA	10	ENGATIVÁ
006301	SANTA CECILIA	9	FONTIBÓN
006302	CAPELLANÍA	9	FONTIBÓN
006303	LA ESPERANZA NORTE	9	FONTIBÓN
006311	MODELIA	9	FONTIBÓN
006312	MODELIA OCCIDENTAL	9	FONTIBÓN
006313	SALITRE OCCIDENTAL	9	FONTIBÓN
006315	LA ESPERANZA SUR	9	FONTIBÓN

006316	BOSQUE DE MODELIA	9	FONTIBÓN
006319	TERMINAL DE TRANSPORTES	9	FONTIBÓN
007301	LA MERCED NORTE	12	BARRIOS UNIDOS
007302	ALCAZARES	12	BARRIOS UNIDOS
007303	COLOMBIA	12	BARRIOS UNIDOS
007304	CONCEPCIÓN NORTE	12	BARRIOS UNIDOS
007305	LA ESPERANZA	12	BARRIOS UNIDOS
007306	BAQUERO	12	BARRIOS UNIDOS
007307	MUEQUETA	12	BARRIOS UNIDOS
007308	QUINTA MUTIS	12	BARRIOS UNIDOS
007309	BENJAMIN HERRERA	12	BARRIOS UNIDOS
007310	LA PAZ	12	BARRIOS UNIDOS
007311	SIETE DE AGOSTO	12	BARRIOS UNIDOS
007312	RAFAEL URIBE	12	BARRIOS UNIDOS
007401	POLO CLUB	12	BARRIOS UNIDOS
007402	JUAN XXIII	12	BARRIOS UNIDOS
007403	SAN FELIPE	12	BARRIOS UNIDOS
007404	ALCAZARES NORTE	12	BARRIOS UNIDOS
007405	ONCE DE NOVIEMBRE	12	BARRIOS UNIDOS
007406	SANTA SOFIA	12	BARRIOS UNIDOS
007407	LA AURORA	12	BARRIOS UNIDOS

ZONA DE INFLUENCIA PARQUE GUSTAVO URIBE BOTERO – SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Código de Sector	Nombre Sector	Código Localidad	Nombre Localidad
008201	QUINTA CAMACHO	2	CHAPINERO
008202	EMAUS	2	CHAPINERO
008203	LAS ACACIAS	2	CHAPINERO

008204	GRANADA	2	CHAPINERO
008205	MARÍA CRISTINA	2	CHAPINERO
008206	LA SALLE	2	CHAPINERO
008211	JUAN XXIII	2	CHAPINERO
008214	CHAPINERO NORTE	2	CHAPINERO
008305	BELLAVISTA	2	CHAPINERO
008306	PORCIUNCULA	2	CHAPINERO

3.6 ESTADÍSTICAS DE LA DISTRIBUCIÓN

ESTADÍSTICAS GENERALES DE LA REASIGNACIÓN DE LA FASE 2

DISTRIBUCIÓN POR USO O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

Código Categoría	Nombre Categoría	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
1	RESIDENCIAL	656,588	77.76%	32,506,592	31.77%	49.51	\$ 232,887,169,512	58.67%	\$ 354,693
2	COMERCIAL	55,400	6.56%	8,535,165	8.34%	154.06	\$ 113,930,333,571	28.70%	\$ 2,056,504
3	INDUSTRIAL	417	0.05%	332,795	0.33%	798.07	\$ 4,542,932,886	1.14%	\$ 10,894,323
4	DOTACIONAL	3,792	0.45%	14,295,892	13.97%	3,770.01	\$ 18,694,433,668	4.71%	\$ 4,929,967
5	LOTES	6,937	0.82%	8,599,611	8.41%	1,239.67	\$ 26,905,152,555	6.78%	\$ 3,878,500
6	EXCLUIDOS	118,254	14.01%	30,390,520	29.71%	256.99	\$ 0	0.00%	\$ 0
7	NO ASIGNABLES	2,941	0.35%	7,647,046	7.47%	2,600.15	\$ 0	0.00%	\$ 0
TOTAL		844,329	100.00%	102,307,621	100.00%	-	\$ 396,960,022,193	100.00%	-

- NO ASIGNABLES: CORRESPONDEN A ESTA CATEGORIA PREDIOS COMO MEJORAS, CONSERVADOS INDEFINIDOS, SOBRANTES DE FORMACIÓN, DISPERSOS, ETC.

DISTRIBUCIÓN POR ESTRATO EN RESIDENCIALES

Estrato	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
1	118	0.02%	22,565	0.07%	191.23	\$ 14,745,702	0.01%	\$ 124,964
2	32,974	5.02%	2,647,280	8.14%	80.28	\$ 3,938,450,440	1.69%	\$ 119,441
3	185,996	28.33%	11,379,077	35.01%	61.18	\$ 36,330,348,072	15.60%	\$ 195,329
4	289,341	44.07%	9,920,143	30.52%	34.29	\$ 83,561,465,591	35.88%	\$ 288,799
5	115,663	17.62%	6,180,718	19.01%	53.44	\$ 70,221,875,588	30.15%	\$ 607,125
6	32,496	4.95%	2,356,808	7.25%	72.53	\$ 38,820,284,119	16.67%	\$ 1,194,617
TOTAL	656,588	100.00%	32,506,592	100.00%	-	\$ 232,887,169,512	100.00%	-

DISTRIBUCIÓN POR NIVEL GEOECONÓMICO PARA NO RESIDENCIALES

Código Categoría	Nombre Categoría	Nivel Geoeconómico	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
2	COMERCIAL	1	1,010	0.54%	41,789	0.06%	41.38	\$ 97,347,183	0.06%	\$ 96,383
		2	2,415	1.29%	399,210	0.57%	165.30	\$ 1,346,755,371	0.82%	\$ 557,663
		3	24,944	13.29%	4,436,610	6.36%	177.86	\$ 33,075,708,309	20.16%	\$ 1,325,999
		4	12,429	6.62%	2,378,591	3.41%	191.37	\$ 36,593,984,669	22.30%	\$ 2,944,242
		5	6,448	3.43%	942,962	1.35%	146.24	\$ 26,777,407,533	16.32%	\$ 4,152,824
		6	8,154	4.34%	336,004	0.48%	41.21	\$ 16,039,130,508	9.78%	\$ 1,967,026
3	INDUSTRIAL	1	1	0.00%	9,889	0.01%	9,888.91	\$ 28,767,704	0.02%	\$ 28,767,704
		2	11	0.01%	11,559	0.02%	1,050.78	\$ 91,715,428	0.06%	\$ 8,337,766
		3	314	0.17%	156,300	0.22%	497.77	\$ 1,149,400,866	0.70%	\$ 3,660,512
		4	91	0.05%	155,048	0.22%	1,703.82	\$ 3,273,048,888	1.99%	\$ 35,967,570
4	DOTACIONAL	1	45	0.02%	2,677,247	3.84%	59,494.37	\$ 521,730,214	0.32%	\$ 11,594,005
		2	457	0.24%	5,394,964	7.73%	11,805.17	\$ 7,036,872,479	4.29%	\$ 15,397,970
		3	2,019	1.08%	5,260,159	7.54%	2,605.33	\$ 7,027,551,465	4.28%	\$ 3,480,709
		4	631	0.34%	734,699	1.05%	1,164.34	\$ 2,701,158,201	1.65%	\$ 4,280,758
		5	410	0.22%	120,830	0.17%	294.71	\$ 696,714,896	0.42%	\$ 1,699,305
		6	230	0.12%	107,993	0.15%	469.54	\$ 710,406,413	0.43%	\$ 3,088,724
5	LOTES	1	547	0.29%	4,472,296	6.41%	8,176.04	\$ 1,209,098,777	0.74%	\$ 2,210,418
		2	2,327	1.24%	1,732,585	2.48%	744.56	\$ 4,794,187,485	2.92%	\$ 2,060,244
		3	2,648	1.41%	1,651,338	2.37%	623.62	\$ 11,310,743,477	6.89%	\$ 4,271,429
		4	1,307	0.70%	544,758	0.78%	416.80	\$ 6,320,888,714	3.85%	\$ 4,836,181
		5	74	0.04%	179,902	0.26%	2,431.11	\$ 2,836,285,935	1.73%	\$ 38,328,188
		6	34	0.02%	18,732	0.03%	550.94	\$ 433,948,167	0.26%	\$ 12,763,181
6	EXCLUIDOS	1	8,688	4.63%	10,284,040	14.73%	1,183.71	\$ 0	0.00%	\$ 0
		2	40,661	21.66%	9,382,160	13.44%	230.74	\$ 0	0.00%	\$ 0
		3	65,098	34.67%	7,612,527	10.91%	116.94	\$ 0	0.00%	\$ 0
		4	3,233	1.72%	2,287,621	3.28%	707.58	\$ 0	0.00%	\$ 0
		5	469	0.25%	708,972	1.02%	1,511.67	\$ 0	0.00%	\$ 0
		6	105	0.06%	115,199	0.17%	1,097.14	\$ 0	0.00%	\$ 0
7	NO ASIGNABLES	1	2,723	1.45%	6,411,129	9.18%	2,354.44	\$ 0	0.00%	\$ 0
		2	44	0.02%	303,171	0.43%	6,890.25	\$ 0	0.00%	\$ 0
		3	109	0.06%	449,688	0.64%	4,125.57	\$ 0	0.00%	\$ 0
		4	49	0.03%	412,480	0.59%	8,417.95	\$ 0	0.00%	\$ 0
		5	13	0.01%	69,114	0.10%	5,316.48	\$ 0	0.00%	\$ 0
		6	3	0.00%	1,464	0.00%	487.90	\$ 0	0.00%	\$ 0
TOTAL			187,741	100.00%	69,801,029	100.00%	-	\$ 164,072,852,681	100.00%	-

- NO ASIGNABLES: CORRESPONDEN A ESTA CATEGORIA PREDIOS COMO MEJORAS, CONSERVADOS INDEFINIDOS, SOBRANTES DE FORMACIÓN, DISPERSOS, ETC.

ESTADÍSTICAS POR ZONA DE INFLUENCIA

ZONA DE INFLUENCIA 1 – GRUPO 2 – SISTEMA DE MOVILIDAD

DISTRIBUCIÓN POR USO O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

Código Categoría	Nombre Categoría	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
1	RESIDENCIAL	510,887	78.03%	22,831,784	31.11%	44.69	\$ 198,978,892,282	62.87%	\$ 389,477
2	COMERCIAL	25,784	3.94%	4,342,622	5.92%	168.42	\$ 74,894,671,509	23.66%	\$ 2,904,696
3	INDUSTRIAL	179	0.03%	189,719	0.26%	1,059.88	\$ 2,688,446,027	0.85%	\$ 15,019,252
4	DOTACIONAL	2,143	0.33%	9,675,120	13.18%	4,514.76	\$ 15,788,684,820	4.99%	\$ 7,367,562
5	LOTES	6,358	0.97%	8,172,477	11.14%	1,285.38	\$ 24,128,285,890	7.62%	\$ 3,794,949
6	EXCLUIDOS	106,814	16.31%	22,201,828	30.25%	207.86	\$ 0	0.00%	\$ 0
7	NO ASIGNABLES	2,544	0.39%	5,974,577	8.14%	2,348.50	\$ 0	0.00%	\$ 0
TOTAL		654,709	100.00%	73,388,127	100.00%	-	\$ 316,478,980,528	100.00%	-

- NO ASIGNABLES: CORRESPONDEN A ESTA CATEGORIA PREDIOS COMO MEJORAS, CONSERVADOS INDEFINIDOS, SOBRANTES DE FORMACIÓN, DISPERSOS, ETC.

DISTRIBUCIÓN POR ESTRATO EN RESIDENCIALES

Estrato	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
1	118	0.02%	22,565	0.10%	191.23	\$ 14,745,702	0.01%	\$ 124,964
2	32,876	6.44%	2,629,182	11.52%	79.97	\$ 3,935,662,891	1.98%	\$ 119,712
3	132,916	26.02%	5,877,448	25.74%	44.22	\$ 23,760,985,633	11.94%	\$ 178,767
4	214,164	41.92%	6,253,775	27.39%	29.20	\$ 64,512,071,447	32.42%	\$ 301,227
5	108,131	21.17%	5,994,103	26.25%	55.43	\$ 68,696,376,106	34.52%	\$ 635,307
6	22,682	4.44%	2,054,710	9.00%	90.59	\$ 38,059,050,502	19.13%	\$ 1,677,941
TOTAL	510,887	100.00%	22,831,784	100.00%	-	\$ 198,978,892,282	100.00%	-

DISTRIBUCIÓN POR NIVEL GEOECONÓMICO PARA NO RESIDENCIALES

Código Categoría	Nombre Categoría	Nivel Geoeconómico	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
2	COMERCIAL	1	911	0.63%	38,312	0.08%	42.06	\$ 94,909,960	0.08%	\$ 104,182
		2	1,895	1.32%	356,226	0.70%	187.98	\$ 1,257,250,705	1.07%	\$ 663,457
		3	9,740	6.77%	1,693,475	3.35%	173.87	\$ 14,204,986,776	12.09%	\$ 1,458,418
		4	6,289	4.37%	1,481,642	2.93%	235.59	\$ 25,968,246,385	22.10%	\$ 4,129,154
		5	2,637	1.83%	555,929	1.10%	210.82	\$ 18,379,021,325	15.64%	\$ 6,969,671
		6	4,312	3.00%	217,038	0.43%	50.33	\$ 14,990,256,358	12.76%	\$ 3,476,405
3	INDUSTRIAL	1	1	0.00%	9,889	0.02%	9,888.91	\$ 28,767,704	0.02%	\$ 28,767,704
		2	11	0.01%	11,559	0.02%	1,050.78	\$ 91,715,428	0.08%	\$ 8,337,766
		3	86	0.06%	79,881	0.16%	928.85	\$ 651,147,067	0.55%	\$ 7,571,478
		4	81	0.06%	88,391	0.17%	1,091.25	\$ 1,916,815,828	1.63%	\$ 23,664,393
4	DOTACIONAL	1	39	0.03%	1,898,349	3.75%	48,675.63	\$ 365,153,278	0.31%	\$ 9,362,905
		2	377	0.26%	4,739,997	9.38%	12,572.94	\$ 6,457,541,742	5.50%	\$ 17,128,758
		3	939	0.65%	2,441,084	4.83%	2,599.66	\$ 5,895,735,681	5.02%	\$ 6,278,739
		4	395	0.27%	411,325	0.81%	1,041.33	\$ 1,841,623,875	1.57%	\$ 4,662,339
		5	319	0.22%	106,985	0.21%	335.38	\$ 681,003,776	0.58%	\$ 2,134,808
		6	74	0.05%	77,381	0.15%	1,045.68	\$ 547,626,468	0.47%	\$ 7,400,358
5	LOTES	1	477	0.33%	4,431,341	8.77%	9,290.02	\$ 1,190,943,551	1.01%	\$ 2,496,737
		2	2,310	1.61%	1,721,604	3.41%	745.28	\$ 4,780,625,826	4.07%	\$ 2,069,535
		3	2,274	1.58%	1,390,071	2.75%	611.29	\$ 9,965,820,010	8.48%	\$ 4,382,507
		4	1,215	0.84%	501,360	0.99%	412.64	\$ 5,857,496,756	4.99%	\$ 4,820,985
		5	51	0.04%	110,265	0.22%	2,162.06	\$ 1,901,901,054	1.62%	\$ 37,292,178
		6	31	0.02%	17,835	0.04%	575.32	\$ 431,498,693	0.37%	\$ 13,919,313
6	EXCLUIDOS	1	7,091	4.93%	6,848,184	13.55%	965.76	\$ 0	0.00%	\$ 0
		2	39,199	27.26%	7,038,501	13.92%	179.56	\$ 0	0.00%	\$ 0
		3	57,610	40.06%	5,737,878	11.35%	99.60	\$ 0	0.00%	\$ 0
		4	2,546	1.77%	1,996,434	3.95%	784.15	\$ 0	0.00%	\$ 0
		5	299	0.21%	507,841	1.00%	1,698.47	\$ 0	0.00%	\$ 0
		6	69	0.05%	72,990	0.14%	1,057.83	\$ 0	0.00%	\$ 0
7	NO ASIGNABLES	1	2,404	1.67%	5,144,409	10.18%	2,139.94	\$ 0	0.00%	\$ 0
		2	39	0.03%	254,754	0.50%	6,532.16	\$ 0	0.00%	\$ 0
		3	57	0.04%	161,494	0.32%	2,833.22	\$ 0	0.00%	\$ 0
		4	37	0.03%	365,984	0.72%	9,891.46	\$ 0	0.00%	\$ 0
		5	4	0.00%	46,472	0.09%	11,618.08	\$ 0	0.00%	\$ 0
		6	3	0.00%	1,464	0.00%	487.90	\$ 0	0.00%	\$ 0
TOTAL			143,822	100.00%	50,556,343	100.00%	-	\$ 117,500,088,246	100.00%	-

- **NO ASIGNABLES: CORRESPONDEN A ESTA CATEGORIA PREDIOS COMO MEJORAS, CONSERVADOS INDEFINIDOS, SOBRANTES DE FORMACIÓN, DISPERSOS, ETC.**

ZONA DE INFLUENCIA 2 – GRUPO 2 – SISTEMA DE MOVILIDAD**DISTRIBUCIÓN POR USO O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA**

Código Categoría	Nombre Categoría	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
1	RESIDENCIAL	117,936	78.46%	8,946,711	33.32%	75.86	\$ 32,748,487,425	42.28%	\$ 277,680
2	COMERCIAL	19,968	13.28%	3,717,623	13.85%	186.18	\$ 37,286,953,668	48.13%	\$ 1,867,335
3	INDUSTRIAL	238	0.16%	143,076	0.53%	601.16	\$ 1,854,486,859	2.39%	\$ 7,791,962
4	DOTACIONAL	1,055	0.70%	4,293,686	15.99%	4,069.84	\$ 2,819,985,901	3.64%	\$ 2,672,972
5	LOTES	433	0.29%	380,230	1.42%	878.13	\$ 2,755,127,811	3.56%	\$ 6,362,882
6	EXCLUIDOS	10,404	6.92%	7,910,180	29.46%	760.30	\$ 0	0.00%	\$ 0
7	NO ASIGNABLES	274	0.18%	1,457,022	5.43%	5,317.60	\$ 0	0.00%	\$ 0
TOTAL		150,308	100.00%	26,848,527	100.00%	-	\$ 77,465,041,665	100.00%	-

- NO ASIGNABLES: CORRESPONDEN A ESTA CATEGORIA PREDIOS COMO MEJORAS, CONSERVADOS INDEFINIDOS, SOBRANTES DE FORMACIÓN, DISPERSOS, ETC.

DISTRIBUCIÓN POR ESTRATO EN RESIDENCIALES

Estrato	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
2	7	0.01%	976	0.01%	139.41	\$ 1,164,666	0.00%	\$ 166,381
3	51,980	44.07%	5,485,731	61.32%	105.54	\$ 12,561,888,943	38.36%	\$ 241,668
4	62,443	52.95%	3,345,607	37.39%	53.58	\$ 18,810,513,148	57.44%	\$ 301,243
5	3,506	2.97%	114,397	1.28%	32.63	\$ 1,374,920,669	4.20%	\$ 392,162
TOTAL	117,936	100.00%	8,946,711	100.00%	-	\$ 32,748,487,425	100.00%	-

DISTRIBUCIÓN POR NIVEL GEOECONÓMICO PARA NO RESIDENCIALES

Código Categoría	Nombre Categoría	Nivel Geoeconómico	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
2	COMERCIAL	1	5	0.02%	1,426	0.01%	285.19	\$ 1,681,176	0.00%	\$ 336,235
		2	511	1.58%	40,944	0.23%	80.13	\$ 88,320,640	0.20%	\$ 172,839
		3	13,747	42.47%	2,657,216	14.84%	193.29	\$ 18,803,367,161	42.05%	\$ 1,367,816
		4	4,366	13.49%	749,516	4.19%	171.67	\$ 10,399,744,089	23.26%	\$ 2,381,984
		5	1,255	3.88%	268,302	1.50%	213.79	\$ 7,970,677,832	17.82%	\$ 6,351,138
		6	84	0.26%	219	0.00%	2.61	\$ 23,162,770	0.05%	\$ 275,747
3	INDUSTRIAL	3	228	0.70%	76,419	0.43%	335.17	\$ 498,253,800	1.11%	\$ 2,185,324
		4	10	0.03%	66,657	0.37%	6,665.67	\$ 1,356,233,059	3.03%	\$ 135,623,306
4	DOTACIONAL	1	5	0.02%	778,750	4.35%	155,749.96	\$ 156,571,135	0.35%	\$ 31,314,227
		2	79	0.24%	636,932	3.56%	8,062.42	\$ 578,228,177	1.29%	\$ 7,319,344
		3	853	2.63%	2,683,829	14.99%	3,146.34	\$ 1,110,661,566	2.48%	\$ 1,302,065
		4	104	0.32%	180,144	1.01%	1,732.16	\$ 820,035,673	1.83%	\$ 7,884,958
		5	11	0.03%	1,357	0.01%	123.40	\$ 9,256,920	0.02%	\$ 841,538
		6	3	0.01%	12,674	0.07%	4,224.54	\$ 145,232,430	0.32%	\$ 48,410,810
5	LOTES	1	4	0.01%	15,276	0.09%	3,819.09	\$ 16,543,195	0.04%	\$ 4,135,799
		2	8	0.02%	8,339	0.05%	1,042.38	\$ 12,526,058	0.03%	\$ 1,565,757
		3	367	1.13%	254,602	1.42%	693.74	\$ 1,341,852,163	3.00%	\$ 3,656,273
		4	46	0.14%	35,404	0.20%	769.66	\$ 454,778,944	1.02%	\$ 9,886,499
		5	8	0.02%	66,609	0.37%	8,326.09	\$ 929,427,451	2.08%	\$ 116,178,431
6	EXCLUIDOS	1	1,211	3.74%	3,383,173	18.90%	2,793.70	\$ 0	0.00%	\$ 0
		2	1,361	4.20%	2,288,036	12.78%	1,681.14	\$ 0	0.00%	\$ 0
		3	7,317	22.60%	1,813,114	10.13%	247.79	\$ 0	0.00%	\$ 0
		4	442	1.37%	258,235	1.44%	584.24	\$ 0	0.00%	\$ 0
		5	62	0.19%	132,087	0.74%	2,130.44	\$ 0	0.00%	\$ 0
		6	11	0.03%	35,535	0.20%	3,230.44	\$ 0	0.00%	\$ 0
7	NO ASIGNABLES	1	211	0.65%	1,133,833	6.33%	5,373.62	\$ 0	0.00%	\$ 0
		2	5	0.02%	48,417	0.27%	9,683.37	\$ 0	0.00%	\$ 0
		3	45	0.14%	215,098	1.20%	4,779.95	\$ 0	0.00%	\$ 0
		4	10	0.03%	40,949	0.23%	4,094.91	\$ 0	0.00%	\$ 0
		5	3	0.01%	18,725	0.10%	6,241.65	\$ 0	0.00%	\$ 0
TOTAL			32,372	100.00%	17,901,817	100.00%	-	\$ 44,716,554,240	100.00%	-

- NO ASIGNABLES: CORRESPONDEN A ESTA CATEGORIA PREDIOS COMO MEJORAS, CONSERVADOS INDEFINIDOS, SOBRANTES DE FORMACIÓN, DISPERSOS, ETC.

ZONA DE INFLUENCIA PARQUE GUSTAVO URIBE BOTERO – SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

DISTRIBUCION POR USO O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

Código Categoría	Nombre Categoría	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
1	RESIDENCIAL	27,765	70.63%	728,097	35.16%	26.22	\$ 1,159,789,805	38.45%	\$ 41,772
2	COMERCIAL	9,648	24.54%	474,920	22.93%	49.22	\$ 1,748,708,394	57.98%	\$ 181,251
4	DOTACIONAL	594	1.51%	327,087	15.79%	550.65	\$ 85,762,947	2.84%	\$ 144,382
5	LOTES	146	0.37%	46,904	2.26%	321.26	\$ 21,738,854	0.72%	\$ 148,896
6	EXCLUIDOS	1,036	2.64%	278,512	13.45%	268.83	\$ 0	0.00%	\$ 0
7	NO ASIGNABLES	123	0.31%	215,447	10.40%	1,751.60	\$ 0	0.00%	\$ 0
TOTAL		39,312	100.00%	2,070,967	100.00%	-	\$ 3,016,000,000	100.00%	-

- NO ASIGNABLES: CORRESPONDEN A ESTA CATEGORIA PREDIOS COMO MEJORAS, CONSERVADOS INDEFINIDOS, SOBRANTES DE FORMACIÓN, DISPERSOS, ETC.

DISTRIBUCIÓN POR ESTRATO EN RESIDENCIALES

Estrato	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
2	91	0.33%	17,122	2.35%	188.16	\$ 1,622,884	0.14%	\$ 17,834
3	1,100	3.96%	15,898	2.18%	14.45	\$ 7,473,495	0.64%	\$ 6,794
4	12,734	45.86%	320,762	44.05%	25.19	\$ 238,880,996	20.60%	\$ 18,759
5	4,026	14.50%	72,218	9.92%	17.94	\$ 150,578,814	12.98%	\$ 37,402
6	9,814	35.35%	302,098	41.49%	30.78	\$ 761,233,616	65.64%	\$ 77,566
TOTAL	27,765	100.00%	728,097	100.00%	-	\$ 1,159,789,805	100.00%	-

DISTRIBUCIÓN POR NIVEL GEOECONÓMICO PARA NO RESIDENCIALES

Código Categoría	Nombre Categoría	Nivel Geoeconómico	Total Predios	%	Área Total	%	Área Promedio	Contribución Total	%	Contribución Promedio
2	COMERCIAL	1	94	0.81%	2,051	0.15%	21.82	\$ 756,047	0.04%	\$ 8,043
		2	9	0.08%	2,040	0.15%	226.68	\$ 1,184,026	0.06%	\$ 131,558
		3	1,457	12.62%	85,919	6.40%	58.97	\$ 67,354,372	3.63%	\$ 46,228
		4	1,774	15.36%	147,433	10.98%	83.11	\$ 225,994,195	12.18%	\$ 127,392
		5	2,556	22.14%	118,730	8.84%	46.45	\$ 427,708,376	23.04%	\$ 167,335
		6	3,758	32.55%	118,747	8.84%	31.60	\$ 1,025,711,380	55.26%	\$ 272,941
4	DOTACIONAL	1	1	0.01%	147	0.01%	147.47	\$ 5,801	0.00%	\$ 5,801
		2	1	0.01%	18,036	1.34%	18,035.60	\$ 1,102,560	0.06%	\$ 1,102,560
		3	227	1.97%	135,246	10.07%	595.80	\$ 21,154,218	1.14%	\$ 93,190
		4	132	1.14%	143,230	10.67%	1,085.08	\$ 39,498,652	2.13%	\$ 299,232
		5	80	0.69%	12,488	0.93%	156.10	\$ 6,454,199	0.35%	\$ 80,677
		6	153	1.33%	17,939	1.34%	117.25	\$ 17,547,516	0.95%	\$ 114,690
5	LOTES	1	66	0.57%	25,679	1.91%	389.07	\$ 1,612,031	0.09%	\$ 24,425
		2	9	0.08%	2,642	0.20%	293.54	\$ 1,035,601	0.06%	\$ 115,067
		3	7	0.06%	6,665	0.50%	952.07	\$ 3,071,304	0.17%	\$ 438,758
		4	46	0.40%	7,993	0.60%	173.77	\$ 8,613,014	0.46%	\$ 187,239
		5	15	0.13%	3,029	0.23%	201.90	\$ 4,957,430	0.27%	\$ 330,495
		6	3	0.03%	897	0.07%	299.00	\$ 2,449,474	0.13%	\$ 816,491
6	EXCLUIDOS	1	386	3.34%	52,683	3.92%	136.48	\$ 0	0.00%	\$ 0
		2	101	0.87%	55,623	4.14%	550.73	\$ 0	0.00%	\$ 0
		3	171	1.48%	61,536	4.58%	359.86	\$ 0	0.00%	\$ 0
		4	245	2.12%	32,952	2.45%	134.50	\$ 0	0.00%	\$ 0
		5	108	0.94%	69,043	5.14%	639.29	\$ 0	0.00%	\$ 0
		6	25	0.22%	6,674	0.50%	266.98	\$ 0	0.00%	\$ 0
7	NO ASIGNABLES	1	108	0.94%	132,887	9.90%	1,230.44	\$ 0	0.00%	\$ 0
		3	7	0.06%	73,096	5.44%	10,442.33	\$ 0	0.00%	\$ 0
		4	2	0.02%	5,547	0.41%	2,773.25	\$ 0	0.00%	\$ 0
		5	6	0.05%	3,917	0.29%	652.83	\$ 0	0.00%	\$ 0
TOTAL			11,547	100.00%	1,342,870	100.00%	-	\$ 1,856,210,195	100.00%	-

- NO ASIGNABLES: CORRESPONDEN A ESTA CATEGORIA PREDIOS COMO MEJORAS, CONSERVADOS INDEFINIDOS, SOBRANTES DE FORMACIÓN, DISPERSOS, ETC.

3.7 CONSIDERACIONES ESPECIALES

CONSIDERACIONES ESPECIALES DE USO.

Debido a la complejidad para algunos casos donde la determinación del uso o explotación económica de los predios requiere un poco más de análisis y profundización, se presentan algunos casos particulares que ayudaran en la toma de la decisión.

USOS COMERCIALES Y/O SERVICIOS:

- **PARQUEADEROS PÚBLICOS:** Se incluirá un predio como parqueadero y no como lote cuando los predios adecuados con el único destino es el de prestar resguardo y vigilancia a los vehículos, donde pueden presentar concurrentemente dos o más de las siguientes características: Aviso que indica la prestación del servicio de “PARQUEADERO”, fijación de tarifas por hora, pertenecer a una cadena reconocida de empresas prestadoras del servicio de parqueo, o ser reconocida por las entidades competentes como un predio prestador de servicios y no como un lote vacío, poseer la construcción como mínimo de una caseta de control de entrada y salida de vehículos, tener adecuación del terreno para este fin específico, como es el adoquinamiento o pavimentación del suelo, demarcación clara de los cupos de parqueadero. Cuando exista la duda del establecimiento real del parqueadero se deberá consultar la licencia de funcionamiento o RUT con la actividad económica respectiva.
- **PARQUEADEROS PRIVADOS:** Se considerará como parqueadero y no como lote vacío cuando el predio posee aviso que indica la prestación del servicio de “PARQUEADERO” o posee adecuación para tal fin como lo es el poseer la construcción como mínimo de una caseta de control de entrada y salida de vehículos, o tener adecuación del terreno para este fin específico como es el adoquinamiento o pavimentación del suelo, o demarcación de los cupos de parqueo o adecuaciones adicionales como tanques de gasolina , surtidores de combustible etc. Si el predio no posee alguna de las anteriores características, y por el contrario es un lote donde coyunturalmente existe un parqueo de vehículos en el momento de hacer el censo, pero si momentos después se retiran los vehículos quedará un lote vacío se asignará este último uso para la asignación de Valorización.
- **BODEGAS:** Se clasificaran en esta categoría y por ende comerciales las construcciones tipo bodega (cercha, dos aguas, doble altura etc.), que estén dedicadas única y exclusivamente al almacenamiento de materiales y no se transforme ninguna materia prima, o posean maquinarias para tal fin, ya que estas últimas se clasificaran como industria. Si la construcción tipo bodega se encontrara vacía se clasificará como comercial sin importar que este o no sobre una zona industrial o comercial. En cuanto a los pisos de

las construcciones de bodega se asignará el factor pisos predominantes en el área de terreno.

- **DESENGLOBES POR USOS POR AFECTACIONES:** Se tendrá como base para realizar o no desenglobes por usos a un predio, el encontrarse dentro de los porcentajes mínimos de área afectada para cada rango de área de terreno, como son:
 Para predios entre 0 M2 -100 M2 que el porcentaje de afectación del predio sea mayor a 3%, para predios mayores a 100 M2 y menores o iguales a 500 M2, que el porcentaje de afectación sea mayor al 1%, y para predios mayores a 500 M2 siempre se realizará el desenglobe por usos sin importar el porcentaje de afectación.
- **DESENGLOBES POR USOS EN ALTURA (NPH):** Cuando existan dos o más categorías de uso (comercial, industrial, dotacional) no compatibles dentro de los usos IDU establecidos y estos se encuentren desarrollados en construcción con alturas, es decir cada categoría de uso este localizada en pisos diferentes, **NO** procederá el desenglobe por usos del predio. En esos casos procederemos de la siguiente manera: cuando sean dos (2) usos se asignará un único uso basado en la predominancia del mismo, es decir el uso que posea mayor área de construcción, en caso de ser iguales las áreas se asignará con el uso que menos impacto genere en la liquidación de la contribución. Para predios con tres (3) categorías o más de usos en altura, se tendrá en cuenta los usos complementarios, es decir la combinación de usos que ya están aprobadas dentro del Acuerdo 180 de 2005, como son el residencial con el comercio, o con el dotacional o la industria, y se aplicará luego la predominancia en área de construcción, un ejemplo dentro de esta categoría es los predios que en el primer piso es comercial y los siguientes pisos (3, 4 y hasta 5, o los que llegare a tener) son de uso dotacional educativo, por algún instituto técnico o similar donde existan aulas de clase, en este caso por predominancia se dejaría el predio como dotacional educativo según su rango de área de terreno.
- **PREDIOS DOTACIONAL PRIVADO OTROS:** Se debe tener en cuenta que para incluir un predio dentro del uso dotacional privado otros, en particular en los referentes a servicios de salud solo se deberán incluir las clínicas, hospitales, IPS, centros de atención prioritaria, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, etc. Por lo tanto si el predio pertenece a una entidad prestadora de servicios de salud y allí SOLO funcionan las oficinas administrativas de dicha empresa, se deberá incluir el predio como comercial, por lo tanto los predios dotacionales son aquellos donde se preste el servicio de salud (IPS, CAFIS de Cafesalud, etc.) por ejemplo de consulta externa, urgencias, observación o similares; En ocasiones estos predios también presentan pequeñas áreas administrativas, pero por la predominancia de servicios de salud se clasificarán como dotacionales.

USOS INDUSTRIALES:

- **INDUSTRIAS EN BODEGAS CON MAQUINARIA:** Las construcciones tipo bodega que posean maquinaria industrial en una pequeña área y además de almacenamiento de materiales, materias primas o productos terminados, se clasificara como uso industrial, si los productos almacenados son complemento del uso principal (industrial) es decir son la materia prima que se transforma o los productos terminados de la maquinaria existente. Esta condición aplica sin importar los porcentajes de cada área (bodega y maquinaria).
- **INDUSTRIA CON ÁREAS LIBRES:** los predios con uso principal industrial y que posean áreas libres que sean complemento del uso principal (Canchas deportivas, parqueaderos, zonas e cargue y descargue etc.) se gravarán como industrias y no se realizaran desenglobes por usos.
- **INDUSTRIA CON LOTE:** Cuando exista una sola unidad predial, donde este claramente definido el lindero por el cual se divide la zona de industria y complementarios, de una zona claramente establecida como lote (zona de pastos o suelo en tierra) para futuras ampliaciones o posibles desenglobes jurídicos, se realizará un desenglobe por usos para dividir el área de uso industrial del área con uso lote.
- **INDUSTRIA CON PUNTO DE VENTA:** Los predios que posean como uso principal el de industria, pero que debido a la extensión del predio existe un punto de venta ubicado por lo general en la parte del inmueble que da sobre la vía, se clasificará como industria la totalidad del predio, sin importar el porcentaje de área utilizada para cada uso.
- **INDUSTRIA CON ENGLOBES FISICOS NO JURIDICOS:** Los predios que según la cartografía y base de datos oficial del UAECD, indique que la industria funciona sobre varias unidades prediales establecidas jurídicamente y se constate que dicho englobe es solo físico y no jurídico, se gravará cada unidad predial independiente y se clasificará con su uso respectivo dependiendo de su área individual y su zonificación.

LOTES Y PREDIOS EN CONSTRUCCIÓN.

- **PREDIOS LOTES, CON UNIDAD RESIDENCIAL O COMERCIAL CONSTRUIDA (Casalotes):** Los predios que se encuentren dentro del perímetro urbano donde la casa de habitación ocupe un área del lote, y este último corresponde al hábitat y complemento del primero, se le asignará uso residencial como es el caso encontrado en las zonas de Bosa, Kennedy y Suba. Caso contrario es que el predio corresponda a un lote en mayor extensión, y la habitación sea el lugar de permanencia del vigilante del

predio y además corresponde a una pequeña área de terreno (no supera el 10% del área de terreno), caso en el cual se le asignará uso lote.

Debe entenderse como predio edificado el que tenga las condiciones mínimas para ser utilizado con fines habitacionales, comerciales o industriales, y que esté en condiciones de producir económicamente (Sentencia Tribunal Administrativo de Cundinamarca, 25 de enero de 2006)

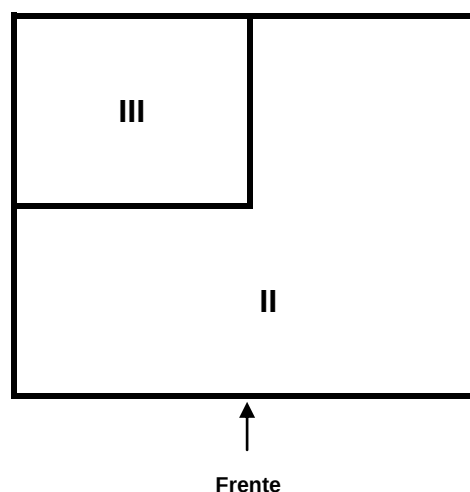
- **ENRAMADAS** Si la construcción es sencilla de materiales de bajo costo tales como maderas rollizas, zinc y materiales de desecho o afines, dedicados a proteger y guarecer elementos o animales de la intemperie. Los elementos de que se componen son: Estructura, cubierta y piso. Por las condiciones de inhabitabilidad no se deben considerar como nivel de Piso. Si se encuentran predios dedicados o utilizados como canchas de tejo, talleres de carpintería y de actividades de reciclaje el predio se tomara con uso comercial.
- **PREDIO EN CONSTRUCCIÓN DE UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA O COMERCIO:** Cuando en el momento de realizar el censo predial se encuentre que el predio está en construcción y que allí se construirá una sola unidad de vivienda o comercio o industria se le asignará el uso y pisos futuros que determina la licencia de construcción del predio. En caso de no tener licencia de construcción el predio, se deberá aplicar el criterio de avance de la construcción para ser gravado como lote o como predio construido, es decir se gravará como lote si el predio se encuentra en calificación 1 y 2 del avance de la construcción según la tabla que utiliza la UAECD, es decir que está en cimentación + estructura (con columnas, vigas, escaleras y placas de entre piso - para edificios en altura), En el caso de estar en calificación 3, 4 ó 5 (3- mampostería + instalaciones eléctricas y telefónicas. 4- + carpintería metálica y de madera o 5- totalmente terminada) del avance de la construcción se asignará con el uso predominante en el entorno de las manzanas vecinas o el que se logre establecer con una fuente en terreno, teniendo en cuenta el causar el menor impacto en la asignación.
- **PREDIO EN CONSTRUCCIÓN DE VARIAS UNIDADES PREDIALES (PH):** Cuando en el momento de realizar el censo predial se encuentre a un predio en proceso de construcción y según la licencia de construcción sean varias unidades prediales, se le asignará el uso y pisos futuro que establezca la licencia, así como se deberá establecer un contacto en el sitio que permita conseguir la información jurídica que permita actualizar el desglose de las diferentes unidades en la asignación de valorización. En caso de no tener licencia de construcción se realizará el mismo procedimiento descrito ven el ítem anterior.
- **PREDIO LOTE CON VALLA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y/O URBANISMO:** Cuando al momento de realizar el censo se encuentre un

predio cuyo uso es lote, pero tenga publicada una valla de citación a vecinos indicando que se ha expedido una licencia de construcción y/o urbanismo y que esta se encuentra vigente, se gravará como uso lote, pisos 0, así este desenglobado jurídicamente el lote.

- **PREDIO EN CONSTRUCCIÓN, PERO ABANDONADO:** Cuando al momento de realizar el censo predial se encuentre un predio en construcción, pero se observe que dicha obra se encuentra abandonada, el uso que se le asignará será el de lote, así este desenglobado el inmueble, esto solo ocurrirá si el predio se encuentra en calificación 1 y 2 del avance de la construcción según la tabla que utiliza el UAECD, es decir que está en cimentación + estructura (con columnas, vigas, escaleras y placas de entre piso - para edificios en altura), En el caso de estar en calificación 3, 4 ó 5 (3- mampostería + instalaciones eléctricas y telefónicas. 4- + carpintería metálica y de madera o 5- totalmente terminada) del avance de la construcción se asignará con el uso futuro que tendría el predio (se deberá verificar la licencia de construcción ,así no esté vigente).
- **LOTES CON CONSTRUCCIONES NO DEFINITIVAS:** Si al momento de realizar la visita para el censo predial se observa un lote que temporalmente se encuentra utilizado para fines comerciales, utilizando construcciones no definitivas como son las carpas o sistemas de monte y desmonte rápido, se le asignará el uso lote. Ejemplo de este caso son los predios con ferias artesanales temporales, los circos, etc.

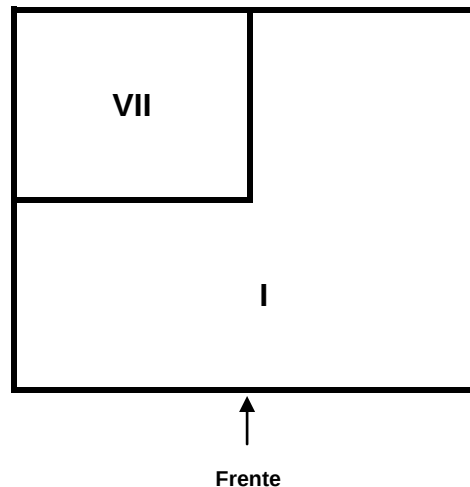
CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA EL FACTOR PISOS.

PREDIOS CON ALTURA PREDOMINANTE. (Con un piso de diferencia entre alturas)



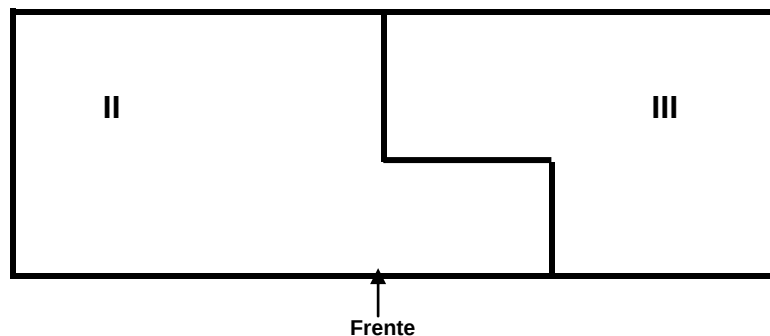
Los predios que posean dos diferentes alturas en pisos (con diferencia de 1 piso entre sí), y una de ellas sea el predominante, se le asignará el número de pisos predominante. Para el caso anterior el número de pisos es 2.

PREDIOS CON ALTURA PREDOMINANTE. (Con más de dos pisos de diferencia entre alturas)



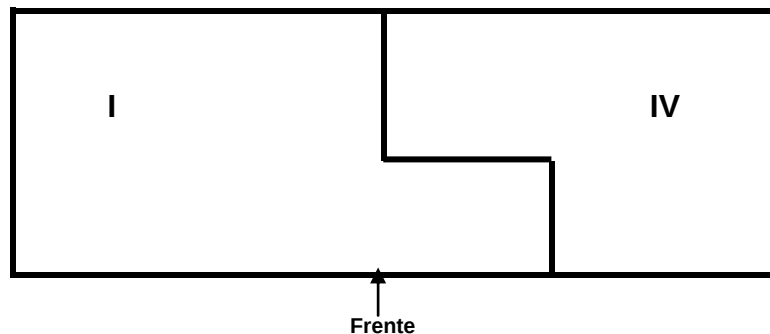
Si la diferencia entre las dos alturas es mayor a 2 pisos (1 y 4, por ejemplo) de diferencia se deberá analizar si la altura de usos predominante es el complemento de la actividad principal desarrollada en altura, para este caso se asignará la altura mayor sin importar que no sea el predominante. (Ejemplo, el parqueadero de un hotel cuya área de planta es mayor al área de planta de la construcción, se toma la altura de la construcción)

PREDIOS CON DIFERENCIA DE ALTURAS CON PROPORCIONES IGUALES.



EJEMPLO A.

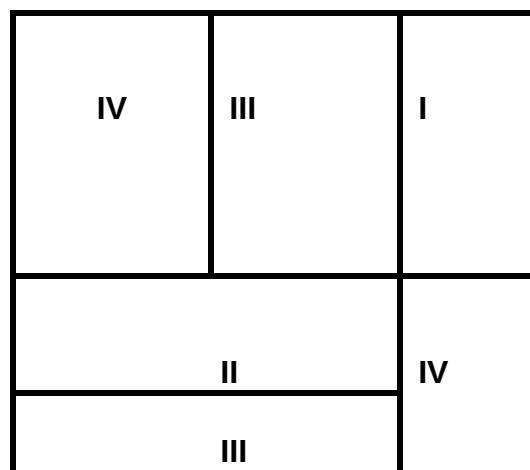
A. En el caso de tener un predio con solo dos diferencias de altura y 1 piso de diferencia entre sí y que la proporción sea de 50% y 50% para cada altura, se asignará con el número de pisos mayor. Para la gráfica anterior sería 3 pisos.



EJEMPLO B.

B. En el caso de encontrarse la proporción 50% y 50% pero la diferencia de alturas sea igual o mayor a dos pisos de diferencia se asignará el número mayor de pisos (en el ejemplo se gravará con 4 pisos).

PREDIOS CON 3 O MAS VOLUMENES DE ALTURA DIFERENTES.



Para los predios cuyos volúmenes de altura sean iguales o superiores a 3 y sean diferentes en altura entre si deberá aplicarse la siguiente fórmula para determinar el número de pisos con el que se liquidará la contribución de Valorización:

$$P = \frac{\text{Área construida total}}{\text{Área útil de terreno}}$$

Y el resultado aproximar al entero más cercano.

Cabe aclarar que las áreas serán tomadas de la información oficial reportada por la UAED

DETERMINACIÓN PISOS PREDIOS EN PH.

En caso de encontrar un predio en PH donde existan diferentes volúmenes de alturas dentro de la misma construcción o en construcciones independientes, se deberá establecer cuales unidades prediales independientemente de su uso están en cada altura respectiva, para proceder a asignar el número de pisos a cada registro, de acuerdo a la altura de la construcción donde se encuentre.

En los casos en que no sea posible establecer cuales unidades prediales están en que altura de la construcción se deberá aplicar la fórmula de densidad.

$$P = \frac{\text{Área construida total}}{\text{Área útil de terreno}}$$

Se debe tener en cuenta que si existe un edificio con uno o varios apartamentos dúplex en su último piso o en cualquier piso, este se contará siempre como piso doble, para la asignación de todas las unidades del edificio o conjunto, se deberá hacer la observación en la planilla y sistema de la existencia de dúplex.

En caso de encontrar un predio PH en zonas de laderas de montaña, se tomaran los pisos gravables que se encuentran sobre la superficie del terreno y no lo que indique el registro alfanumérico, quien en ocasiones sigue el consecutivo alfanumérico de los registros del mismo coeficiente de propiedad horizontal.

3.8 BALANCE FINAL

Este balance debe realizarse en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 12 del Acuerdo 180 de 2005 que establece:

“ARTÍCULO 12º.- BALANCE. Dentro del año siguiente a la terminación de las obras de cada zona de influencia, el Instituto de Desarrollo Urbano realizará un balance en donde se consigne la diferencia entre la facturación efectiva al momento de hacer el balance y el costo de las mismas. El balance de las obras del Sistema de Movilidad, se efectuará en forma independiente para cada componente y zona de influencia, y para el Sistema de Espacio Público por cada zona de influencia.

PARAGRAFO 1.- Cuando haya excedentes, se autoriza a la Dirección General del Instituto de Desarrollo Urbano a efectuar la devolución o el cruce entre los saldos crédito y débito que tenga la unidad predial, independientemente del tipo de

valorización, siempre y cuando el sujeto pasivo de la contribución de valorización sea el mismo”.

En el caso en el cual el balance presente faltantes el IDU podrá proceder al cobro de los mismos, en cumplimiento de lo ordenado en el Acuerdo 7 de 1987 que establece:

“Artículo 68. PROCESO DE REVISION DEL BALANCE. *Corresponde a la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Urbano, autorizar la asignación del valor faltante o la devolución o compensación del excedente que resulte del balance antes mencionado. Para este efecto del Director queda obligado a someter a dicho balance a consideración de la Junta. Será causal de mala conducta su omisión”.*

4. EXENCIONES Y EXCLUSIONES

Las exenciones están contenidas en el artículo 10 del Acuerdo 180 de 2005 de la siguiente manera:

“Artículo 10.- EXENCIONES. *En el Distrito Capital no habrá exenciones a la contribución de valorización diferentes a la establecida mediante Acuerdo 124 de 2004, expedido por el Concejo Distrital”.*

El Acuerdo 124 de 2004 dispone en lo relativo a la contribución de valorización lo siguiente:

“ARTICULO 1° *El predio de uso residencial urbano o rural en donde habite la persona víctima del secuestro o de la desaparición forzada, que sea de propiedad del secuestrado o desaparecido, o de su cónyuge, o compañero o compañera permanente, o sus padres, estará exento del pago del impuesto predial unificado y de la contribución de valorización por beneficio general o local, que se cause a partir de la vigencia del presente acuerdo, durante el tiempo que dure el secuestro o la desaparición forzada.*

PARAGRAFO. *El término de aplicación de la exención anterior, será el tiempo que dure el secuestro o la desaparición forzada, y no podrá exceder el término de 10 años de conformidad con el artículo 258 del decreto Ley 1333 de 1986. La Administración Distrital reglamentará el procedimiento pertinente”.*

“ARTICULO 7°. *En el evento de que se encuentre en proceso de cobro coactivo la obligación por concepto de contribución de valorización causada con anterioridad al secuestro o desaparición forzada, el Instituto de Desarrollo Urbano, se abstendrá de liquidar intereses moratorios y costas procesales en relación con el término de duración del secuestro o de la desaparición forzada y un (1) año más.*

PARAGRAFO: *Los familiares del secuestrado o desaparecido forzado tendrán derecho a un acuerdo de pago hasta por cinco años para la cancelación de dicha contribución”.*

Este Acuerdo 124 de 2004 se encuentra reglamentado mediante el Decreto 051 de 2005.

Las exclusiones están contenidas en el artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005 de la siguiente manera:

“Artículo 11.-UNIDADES PEDIALES EXCLUIDAS. *No se tendrán en cuenta para la distribución de la Contribución de Valorización, las siguientes unidades prediales:*

1. *Las declaradas como monumentos nacionales, siempre que su titularidad radique en una entidad de derecho público.*
2. *Las de propiedad del Distrito Capital: del orden central y descentralizado salvo las sociedades de economía mixta y las empresas industriales y comerciales del Estado; y los entes de control.*
3. *Las áreas destinadas a tumbas y bóvedas de los parques cementerio.*
4. *Las de propiedad de la Defensa Civil Colombiana y los Cuerpos de Bomberos, cuando estén destinados al ejercicio de las funciones propias de éstas Entidades.*

5. *Los bienes de uso público a que se refiere el artículo 674 del Código Civil.*
6. *Las zonas de cesión obligatoria gratuita generadas en la construcción de urbanizaciones, barrios o desarrollos urbanísticos, siempre que al momento de la asignación del gravamen se encuentren abiertos los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a dichas zonas, producto de la demarcación previa por localización y linderos en la escritura pública de constitución de la urbanización, o que se haya suscrito el acta de recibo o toma de posesión por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público o la entidad que haga sus veces, incluidas en el respectivo plano urbanístico.*
7. *Las de propiedad del Jefe de la Misión Diplomática o del Estado Acreditante que sea parte de la Convención de Viena y las establecidas en otros tratados internacionales ratificados por Colombia, siempre que se encuentren vigentes en la fecha de expedición del acto administrativo de asignación de la contribución.*
8. *Las áreas dedicadas al culto y a la vivienda de las comunidades religiosas en las unidades prediales de propiedad de las iglesias reconocidas por el Estado Colombiano. Las áreas restantes serán objeto del gravamen.*
9. *Los predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, de conformidad con el listado que para el efecto suministre la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE, certificados a la entrada en vigencia del presente Acuerdo.*
10. *Los predios de uso residencial que perteneciendo a los estratos 1, 2 y 3, les corresponda una asignación menor o igual a \$45.000, pesos de junio de 2005, los cuales serán indexados por el Índice de Precios al Consumidor IPC, en cada fase al momento de la asignación.*

PARAGRAFO.- *Los recursos dejados de recaudar por éste concepto, serán incluidos dentro del presupuesto del Instituto de Desarrollo Urbano, en la vigencia correspondiente a cada fase, en el rubro de transferencias ordinarias”.*

En cuanto al numeral 10 como el valor límite es de \$45.000, a pesos de junio de 2005 y dado que la asignación del gravamen para cada fase es posterior a esta fecha, se debe realizar un ajuste del valor límite según el incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde junio de 2005 hasta la fecha de asignación del gravamen en cada fase, lo que arroja como resultado un valor límite ajustado.

Posteriormente, al momento de realizar la distribución de la contribución de una Fase del proyecto, se calcula la contribución que le corresponde a un predio por cada sistema de obras y por cada componente de los grupos de obras que converjan en la fase que se está distribuyendo. A cada predio entonces, le corresponde cancelar una contribución total que resulta de la suma de los valores calculados por cada componente del sistema de movilidad y del sistema de Espacio Público (Parques).

Este valor sumado es el que le corresponde cancelar al predio en la Fase de asignación y será el que se compare con el valor límite ajustado en el caso de que los inmuebles sean predios residenciales pertenecientes a los estratos 1, 2 o 3 al momento de la asignación del gravamen. Si el valor del gravamen agregado de un predio para una fase resulta mayor al valor límite ajustado, éste deberá ser

cancelado por el propietario como contribución de valorización. Si por el contrario, el monto del gravamen calculado para el predio es menor o igual al valor límite ajustado, éste deberá ser cubierto con recursos del Distrito diferentes a valorización.

Para la reasignación de la Fase II la información tenida en cuenta para la actualización del valor límite ajustado es la siguiente:

VARIACION PORCENTUAL DEL IPC,
Fuente: DANE

Variación entre junio de 2005 y noviembre de 2013 del IPC 36.37%

VALOR LÍMITE AJUSTADO A NOVIEMBRE DE 2013 SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$61.367).

Adicionalmente el Acuerdo 523 de 2013 en su artículo 8 incluye dos nuevas denominaciones de unidades prediales excluidas:

a. PREDIOS DE USO RESIDENCIAL HABITACIONALES EDIFICADOS QUE TENGAN UN VALOR CATASTRAL DE HASTA 135 SMMLV (7300)

Los predios de uso residencial habitacionales edificados que tengan un valor catastral de hasta 135 SMMLV. En todos aquellos eventos en los que una misma persona sea propietaria de más de un predio en la ciudad de Bogotá, e independiente del valor catastral de estos dejará de aplicarse ésta causal de exclusión.

Es importante aclarar que los 135 SMMLV de avalúo catastral para la vigencia 2013 equivalen a \$79'582.500

Este beneficio (exclusión) no aplicará para predios correspondientes a garajes o depósitos de propiedades horizontales (PH), ni a predios con usos mixtos (residenciales con comercio o dotacional) solo se aplicará a predios totalmente residenciales.

Es importante aclarar algunas precisiones respecto de las personas que posean más de un predio en toda Bogotá (base catastral de la vigencia con que se hace la asignación es decir año 2013):

a.- Revisada la norma antecedente, debe indicarse que allí se ordena que al momento de realizar la distribución del monto distribuible, correspondiente a la reasignación de la Fase II ordenada en ese Acuerdo, se deberán excluir todos los predios que tengan un valor catastral de hasta 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, esto es, se establece un beneficio de no inclusión en la distribución y por ende de relevo de pago a los propietarios de ese tipo de predios.

b.- El beneficio (exclusión) señalada en el literal antecedente operara siempre, EXCEPTO en el evento que una persona propietaria de un predio susceptible de exclusión (predio de hasta 135 SMMLV) sea propietaria de otro predio o predios en la ciudad de Bogotá independiente del valor de éste último o últimos.

c.- Allí no se indica ni tácita ni expresamente: (i) que ni para obtener el beneficio citado se requiere que el predio sea de un único propietario y en tal sentido ese beneficio opera respecto de predios que pueden tener varios propietarios bien sea en común y proindiviso o (ii) que posean porcentajes ciertos de la propiedad inmueble de hasta 135 SMMLV.

d.- De igual forma tampoco señala la norma citada, que la excepción al beneficio solo operará cuando se verifique que el propietario o uno de los propietarios del predio de hasta 135 SMMLV también sea propietario absoluto y único de otro predio en la ciudad de Bogotá, llevando de manera ineludible a concluir que si el propietario o uno de los propietarios de un predio de hasta 135 SMMLV también lo es total o parcialmente (esto último o en común y pro indiviso o en un porcentaje cierto) de otro predio en la ciudad, no puede otorgársele el beneficio de la exclusión en el monto distribuible (respecto del predio de hasta 135 SMMLV).

Las anteriores conclusiones, además de ser las únicas que pueden derivarse de la literalidad del artículo transcrito, tienen razón de ser en:

Si se trae a colación la definición de predio este es “... el inmueble perteneciente a **una persona natural o jurídica, o a una comunidad situado** en un mismo municipio y no separado por otro predio público o privado...”, en tal sentido prevé expresamente que pueda ser de propiedad bien sea de una sola persona (natural o jurídica y está última de derecho público o privado) o de una comunidad entendida como un número plural de personas.

Así las cosas será propietario de un inmueble:

- (i) quien tenga el 100% de ese derecho de propiedad de manera exclusiva,
- (ii) o aquel propietario conjunto de un predio que lo posee con otro u otros en común y proindiviso,
- (iii) o aquel que es propietario de un porcentaje del predio.

No pudiéndose afirmar que en el segundo y tercer evento no aplicara o bien el beneficio (exclusión) señalada en el numeral 1º del artículo 8º del Acuerdo Distrital 523 de 2013 o bien la imposibilidad de que este se aplique (la excepción a éste) simplemente por el hecho de que en el caso que se estudió existe multiplicidad de propietarios, siendo también indiferente el potencial porcentaje de propiedad.

Un pensar diferente es alejarse de la redacción literal de la norma y pretender señalar una serie de aclaraciones, glosas o interpretaciones al contenido textual del artículo transcrito.

b. LOS PREDIOS EDIFICADOS QUE DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL – JAC (7950)

Los predios edificados que destinados al funcionamiento de la Juntas de Acción Comunal – JAC, se encuentren debidamente reportados como tal ante el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – IDPAC. No podrá existir más de un predio reportado como sede de una JAC por barrio a menos que existan dos o más sectores diferentes por barrio, ello también ratificado por el IDPAC.

5. PROCEDIMIENTOS

5.1 PROCEDIMIENTO JURÍDICO DE LA ASIGNACIÓN, NOTIFICACIÓN Y REGISTRO.

A partir de la vigencia del Estatuto de Valorización del Distrito Capital (Acuerdo Distrital 7 de 1987), el proceso de notificación e impugnación de la contribución de valorización se supeditó al procedimiento regulado en el Código Contencioso Administrativo, determinando como forma principal de notificación, la personal y como subsidiaria el edicto, siendo importante señalar que con la modificación introducida por el Acuerdo Distrital 16 de 1990, la citación para efectos de notificación se realizó mediante la publicación de un aviso en diarios de amplia circulación y de otros medios distintos de comunicación que permitieron una amplia divulgación.

De la misma manera el Acuerdo Distrital 7 de 1987, determinaba que la discusión del acto administrativo de asignación se debía llevar a cabo con el procedimiento de la vía gubernativa establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Por su parte el Decreto 1421 de 1993 en su artículo 162, hace una remisión al Estatuto Tributario Nacional, precisando que las normas allí previstas sobre procedimiento y discusión serán aplicables al Distrito conforme a la naturaleza y estructura del tributo.

En el mismo sentido el Decreto Distrital 807 de 1993, artículo 169 permitió la aplicación de las normas de carácter tributario relativas a discusión y cobro, para la contribución de valorización.

Consecuentemente con la normatividad citada, el Concejo del Distrito Capital aprobó el proyecto de obras financiadas por el sistema de valorización, mediante el Acuerdo Distrital 180 de 2005 que en su artículo 15, articuló el procedimiento de controversia de la actuación administrativa de imposición del gravamen de valorización, al establecido para los demás tributos distritales en el respectivo estatuto.

PROCEDIMIENTO JURÍDICO DE LA ASIGNACIÓN

El Acuerdo Distrital 19 del 6 de octubre de 1972 crea el Instituto de Desarrollo Urbano como Establecimiento Público con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, para atender la ejecución de obras públicas de desarrollo urbanístico y señala entre sus funciones la distribución, asignación y cobro de las contribuciones de valorización.

Por su parte, el Estatuto de Valorización de Bogotá D.C., contenido en el Acuerdo Distrital 7 de 1987, Capítulo Primero denominado *“De la asignación de la contribución”* en su artículo 71 determina que la competencia de la asignación de la contribución

de valorización, radica en la Subdirección Legal posteriormente Dirección Técnica Legal, y el Acuerdo Distrital 002 de 2009 expedido por el Consejo Directivo del Instituto de Desarrollo Urbano la atribuyó a la Subdirección General Jurídica.

Así mismo, el Acuerdo Distrital 180 de 2005, artículo 6, parágrafo 1 señala que los componentes definidos en cada una de las Fases se asignarán mediante actos administrativos independientes.

Respecto del acto administrativo de asignación, el Acuerdo Distrital 7 de 1987, artículo 75 dispone para efectos de exigibilidad del gravamen de valorización y la interposición de recursos, la liquidación correspondiente a cada propiedad se entenderá como un acto administrativo independiente, aunque se dicte una sola resolución para asignar varias contribuciones.

PROCEDIMIENTO JURÍDICO DE NOTIFICACIÓN

El Acuerdo Distrital 180 de 2005, en su artículo 15 dispuso en lo atinente a la notificación la aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto 807 del 17 de diciembre de 1993 “por el cual se armonizan el procedimiento y la administración de los tributos distritales con el Estatuto Tributario Nacional y se dictan otras disposiciones”, junto con las normas que lo adicionan, modifican, la jurisprudencia, fija unos principios rectores de la actividad y de las normas tributarias, encaminados a servir de herramienta para la interpretación y aplicación adecuada del Acuerdo Distrital.

A diferencia de los impuestos Distritales, en donde la forma de liquidación del tributo reside en cabeza del contribuyente; el gravamen de valorización se origina en la actuación de la administración, adquiriendo la connotación de liquidación oficial, por lo cual adopta el procedimiento establecido en el Estatuto Tributario para el ejercicio de la vía gubernativa, y por ende su notificación se surtirá en los términos del Decreto Distrital 807 de 1993, artículo 6, que remite al Estatuto Tributario Nacional, artículo 565 y siguientes, que a su vez dispone como formas de notificación de la actuación tributaria: la electrónica, la personal o la realizada a través de la red oficial de correos o de cualquier servicio de mensajería especializada debidamente autorizada por la autoridad competente.

Formas de notificaciones procedentes:

Notificación por correo. La notificación por correo se surtirá mediante envío de una copia del acto correspondiente a la dirección informada por el contribuyente a la administración, y que para efectos de la contribución de valorización es la reportada como oficial del inmueble por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Notificación personal. La notificación personal será efectuada por funcionario de la Administración, en el domicilio del interesado, o en la sede que el IDU determine para el efecto.

Notificación por aviso: Las actuaciones notificadas por correo que por cualquier razón sean devueltas, serán notificadas mediante aviso en el portal web de la entidad que deberá incluir mecanismos de búsqueda por número de identificación personal; la notificación se entenderá surtida para efectos de los términos de la administración, en la primera fecha de introducción al correo, pero para el responsable, el término para responder o impugnar se contará desde el día hábil siguiente a la publicación en el portal o de la corrección de la notificación.

Cuando no haya sido posible establecer la dirección del investigado por ninguno de los medios señalados anteriormente, los actos administrativos se deberán notificar mediante aviso en el portal web de la entidad, que deberá incluir mecanismos de búsqueda por número de identificación personal.

DISCUSIÓN

Recurso de Reconsideración: Es un recurso propio del régimen tributario que procede contra las liquidaciones oficiales, las resoluciones que impongan sanciones o las que ordenen el reintegro de sumas devueltas y demás actos producidos en relación con los impuestos; procedente contra las asignaciones de valorización, en plena observancia del Acuerdo Distrital 180 de 2005 que remite al Decreto 807 de 1993 en el cual se encuentra contenido el Estatuto Tributario Distrital, el cual a su vez señala que se el trámite debe estar sujeto a lo regulado por los artículos 702, 722 a 725, 729 a 733 del Estatuto Tributario Nacional

Ahora bien, teniendo en cuenta que dentro de la estructura administrativa de la Dirección Distrital de Impuestos, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 807 de 1993, artículo 105, compete al Jefe de la Dependencia Jurídica resolver el recurso de reconsideración, por tanto corresponderá al Subdirector General Jurídico del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, resolver los recursos interpuestos contra el acto administrativo de asignación del gravamen.

El procedimiento para el trámite y el ejercicio del recurso de reconsideración contra el acto de asignación de la contribución de valorización, estará supeditado a lo establecido en el Decreto distrital 807 de 1993, artículo 104 y siguientes, así como en el Estatuto Tributario Nacional, artículo 720 y siguientes.

Para que se considere debidamente agotada la vía administrativa frente a los actos contra los que procede el recurso de reconsideración, es obligatorio interponer el mencionado recurso.

En caso de ser inadmitido el recurso de reconsideración se podrá interponer el recurso de reposición.

Recurso de Reposición: Es un recurso que procede contra el auto que inadmite el recurso de reconsideración, contemplado en el Decreto 807 de 1993, artículo 106 inciso 3, en concordancia con el artículo 726 del Estatuto Tributario.

Revocatoria Directa: De Acuerdo Distrital con el Decreto Distrital 807 de 1993, artículo 111, contra los actos por los cuales se asigna la contribución de valorización, de conformidad con lo establecido en el actual Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (norma que derogó al Código Contencioso Administrativo), procederá la revocatoria directa, siempre y cuando no se hubieren interpuesto los recursos por la vía gubernativa, o cuando interpuestos hubieren sido inadmitidos, y siempre que se ejercite dentro de los dos años siguientes a la ejecutoria del correspondiente acto administrativo; en consonancia con el artículo 736 y s.s. del Estatuto Tributario.

PROCEDIMIENTO JURÍDICO DE INSCRIPCIÓN DEL GRAVAMEN EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

De conformidad con el Reglamento Interno de Cartera del Instituto de Desarrollo Urbano, contenido en la Resolución 3866 de agosto 20 de 2009, artículo 18, durante la etapa de cobro persuasivo, corresponde a la Subdirección Técnica Jurídica y de Ejecuciones Fiscales, de conformidad con criterios de priorización de cartera, realizar las gestiones necesarias con la mencionada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que la contribución de valorización sea inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que presenten mora en el pago de la obligación.

5.2 PROCEDIMIENTO DE COBRO

GENERACIÓN DE LA CUENTA DE COBRO

Una vez realizado el proceso de reasignación de la contribución ordenada por el Acuerdo Distrital 523 de 2013 y el proceso de aplicación de pagos del recaudo obtenido de la asignación realizada en virtud del Acuerdo Distrital 180 de 2005 Fase II, en el año 2012, se generarán las respectivas cuentas de cobro para los predios cuyo resultado genere deuda.

CONTENIDO DE LA CUENTA DE COBRO

- Cobro vigencia
- Fecha de Emisión
- Cuenta de Cobro Número
- Dirección del Predio
- Dirección Correspondencia

- Nombre del Propietario o Poseedor
- Sujeto Tributo
- CHIP (del Predio)
- Matrícula Inmobiliaria
- Área Total de Terreno
- Conservación Histórica
- Contribución Total
- Zona de Influencia
- Área de Terreno por Uso
- Pisos o Densidad
- Estrato
- Nivel Geoeconómico
- Grado de Beneficio
- Código Uso
- Uso
- Forma de Recaudo
- Opciones de Pago
- Pago Vigencia Actual
- Pago Cuotas Vigencia Actual
- Pago Total Contribución
- Fechas de Vencimiento
- Número de Cuotas
- Puntos de Pago

A partir de la segunda cuenta de cobro, únicamente tendrá la información básica del predio, la información de las tasas de interés aplicadas en la liquidación de la deuda y las opciones de pago.

DEFINICIÓN DE VIGENCIA FISCAL

El año fiscal inicia el 1° de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

OPCIONES DE PAGO.

Las opciones para el pago de la contribución de valorización, en virtud del Acuerdo Distrital 523 de 2013, son:

•PAGO TOTAL:

Corresponde a la cancelación total de la Contribución de Valorización reasignada dentro del plazo establecido en la primera cuenta de cobro.

•PAGO POR VIGENCIAS:

La Subdirección Técnica de Operaciones establecerá el valor que se cobre anualmente, del valor total del monto reasignado de cada predio urbano residencial, el cual no podrá ser superior al valor del cobro del Impuesto Predial de la vigencia 2013 a cargo de ese mismo inmueble para la vigencia en la cual se efectúa la asignación. Para los predios urbanos de uso no residencial el cobro asignado no podrá ser superior a uno punto cinco (1.5) veces del cobro anual del Impuesto Predial de la vigencia 2013.

Los valores que excedan los límites anuales de cobro establecidos en el párrafo anterior, serán diferidos a las vigencias fiscales siguientes y serán recaudados por el IDU, sin que en ningún evento supere el término de tres (3) años, caso en el cual el valor total de la contribución será distribuida proporcionalmente durante dicho término.

De acuerdo con lo anterior el tope por vigencia será el menor valor entre la capacidad de pago y el tope definido a partir del Impuesto Predial de la vigencia al momento de la reasignación. El valor por vigencia resultara de la división de la contribución reasignada entre el tope seleccionado; si esta operación es mayor a tres (3) vigencias, se distribuirá el valor de la Contribución de Valorización proporcionalmente en tres (3) vigencias.

El plazo máximo para el pago de la Contribución de Valorización según el Acuerdo Distrital 523 de 2013, será de tres (3) años. Cuando el valor de la contribución exceda el valor del tope, el contribuyente podrá cancelar la totalidad de la primera vigencia y así sucesivamente hasta cancelar la totalidad de la obligación desde el momento de la reasignación. El valor total de cada vigencia se liquidará y facturará en el mes de enero con vencimiento en el mes de julio del mismo año, esta opción no tendrá liquidación de intereses, siempre y cuando el contribuyente cancele dentro del plazo establecido para la vigencia y haya cancelado oportunamente las anteriores.

Para el caso en que un predio no tenga liquidado el valor del Impuesto Predial del año 2013, el tope estará dado por el valor que determine el Estudio de Estimación de Capacidad de Pago.

El contribuyente cuya reasignación sea diferida hasta por el término de tres (3) vigencias fiscales, tendrá la opción de pagar la totalidad de la vigencia o el saldo total de la obligación en cada cuenta de cobro generada.

•PAGO POR CUOTAS:

El pago de la contribución reasignada podrá ser financiado en cuotas mensuales durante el período que tenga vigencia la obligación causando intereses de financiación.

Cuando el contribuyente escoge la opción de pago por cuotas mensuales, no podrá optar por la opción de pago por vigencias, sin embargo puede cancelar el saldo de la deuda total como alternativa de pago.

El plazo máximo para pago por cuotas podrá ser hasta de treinta (30) meses, teniendo en cuenta que para la primera vigencia, el plazo corresponde a seis (6) meses contados de julio a diciembre; la segunda y tercera vigencia tendrán una duración de hasta doce (12) meses cada una, dependiendo del tope establecido en el Acuerdo Distrital 523 de 2013 y el Estudio de Estimación de Capacidad de Pago.

Para establecer el valor de la cuota y el plazo de financiación para los predios reasignados en virtud del Acuerdo Distrital 523 del 2013, se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

- 1.El plazo o período de financiación, será el resultado de dividir el valor de la vigencia entre el valor de la capacidad de pago anual, multiplicado por el tiempo restante de la vigencia. La cuota será el resultado de dividir el valor de la vigencia entre el plazo calculado anteriormente.
- 2.Para los contribuyentes que hayan sido objeto de compensación originada de la cancelación de la Contribución de Valorización por Acuerdo Distrital 180 de 2005 Fase II, Acuerdo Distrital 523 de 2013 y no sea suficiente para extinguir la nueva obligación generando deuda; el cálculo del tope por vigencia se hace a partir del valor de reasignación inicial y para el cálculo del plazo y cuota, se deberán ejecutar con las mismas condiciones del numeral anterior, teniendo en cuenta el valor del saldo de deuda después de realizar la Compensación.

Las opciones de pago descritas son excluyentes.

Para cualquiera de las opciones de pago descritas, se tendrá una única fecha de vencimiento que se verá reflejada en la cuenta de cobro correspondiente.

El valor total a cancelar y el valor de la cuota mensual siempre se aproximará a la centena y el valor de la cuota mensual a capital se determinará de acuerdo con el Estudio de Estimación de Capacidad de Pago.

PAGO TOTAL OPICIONAL

El contribuyente tendrá la opción de cancelar el saldo total de la deuda cuando esté efectuando el pago por cuotas, teniendo en cuenta una única fecha de vencimiento.

PAGOS PARCIALES

El contribuyente podrá realizar abonos parciales amortizando el saldo de la deuda, los cuales se aplicarán según lo establecido en la Ley 1066 de 2006.

COMPENSACIÓN

Una vez se efectúe la reasignación ordenada mediante el Acuerdo Distrital 523 de 2013, la Subdirección Técnica de Operaciones determinará el valor de los pagos efectuados por los contribuyentes en virtud del Acuerdo Distrital 180 de 2005 Fase II, con el fin de realizar la compensación aplicando dicho valor al Estado de Cuenta del predio reasignado.

Para los predios reasignados en cumplimiento al Acuerdo Distrital 523 de 2013, una vez realizada la compensación descrita anteriormente, y quede extinguida la obligación, ésta se equiparará al pago total.

Si como resultado de la aplicación de la compensación resulta un saldo por pagar a cargo del contribuyente por concepto de la reasignación, éste será objeto de liquidación, facturación y cobro, de acuerdo con lo descrito en el artículo séptimo de la presente resolución.

La Subdirección Técnica de Operaciones aplicará las compensaciones a que hace referencia el Acuerdo Distrital 523 de 2013, al sujeto pasivo de la obligación a la fecha de pago en virtud de la Contribución de Valorización correspondiente al Acuerdo Distrital 180 de 2005 Fase II, con las obligaciones vigentes derivadas en otros Acuerdos de Valorización, teniendo en cuenta los saldos de deuda del más reciente al más antiguo, realizando los registros correspondientes de aplicación en el sistema y generando los estados de cuenta, con el fin de establecer si da lugar a la devolución del saldo caso en el cual, se surtirá el respectivo trámite de devolución o la generación de la cuenta de cobro respectiva.

Para los predios que sean objeto de devolución respecto de los recaudos obtenidos en virtud de la asignación realizada por el Acuerdo Distrital 180 de 2005 Fase I, correspondientes a las obras no ejecutadas e identificadas con los códigos 105 y 120 del Grupo 2, se realizará la respectiva compensación con otros gravámenes de valorización.

OTRAS FORMAS DE EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN

Para extinguir el valor asignado por concepto de la contribución de valorización, se podrá aplicar la figura de la compensación de que trata el artículo 815 del Decreto Ley 624 de 1989 Estatuto Tributario Nacional, o por aplicación supletoria, el Acuerdo Distrital 7 de 1987 y el Código Civil Colombiano. Igualmente, se podrá aplicar la figura de la confusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1724 de la misma disposición normativa.

INTERESES DE FINANCIACIÓN

El interés de financiación se liquidará para los predios cuyos contribuyentes se acojan a la opción de pago por cuotas o a un acuerdo de pago.

El interés de financiación se liquidará sobre el saldo total de la deuda a capital descontando el valor de la cuota actual y se cobrará por el tiempo en que el contribuyente mantenga al día el pago de su obligación o hasta cuando finalice el pago total de la misma. Estos intereses se calculan a partir de la cuota número dos (2).

La liquidación del interés de financiación es mes vencido y se aplicará la tasa efectiva certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

INTERESES DE MORA

Se liquidarán por el no pago oportuno de dos (2) cuotas consecutivas por parte del contribuyente, perdiendo automáticamente la opción de pago por cuotas. A partir de la tercera cuota se generarán los intereses de mora sobre el saldo del capital de deuda y se contabilizarán los meses en mora elaborándose mensualmente la respectiva cuenta de cobro e iniciando la etapa de cobro persuasivo.

Para aquellos contribuyentes que no escogieron ninguna de las opciones de pago planteadas en la primera cuenta de cobro, su obligación será objeto de liquidación de intereses de mora, desde la cuota dos (2) sobre el saldo de capital asignado, iniciando en este momento la contabilización de los meses en mora.

La liquidación del interés de mora es mes vencido y se aplicará la tasa efectiva certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

LA EXIGIBILIDAD DEL PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN

El contribuyente que incurra en mora por el no pago de dos (2) cuotas consecutivas, se entenderán vencidos los plazos, en consecuencia se hará exigible la totalidad del saldo de la obligación con los intereses causados.

FORMAS DE RECAUDO

El recaudo de la Contribución de Valorización, se podrá realizar a través de las entidades con las cuales el IDU mantenga convenios vigentes de recaudo para proyectos de Valorización, lo cual quedará detallado al respaldo de la respectiva cuenta de cobro.

DOCUMENTO PARA FINES NOTARIALES

El Certificado de Estado de Cuenta para fines notariales se expedirá por el IDU con los requisitos establecidos para tal fin, con un período de validez no superior a noventa (90) días calendario, de conformidad con el acto administrativo que lo reglamente y con la observancia de las siguientes reglas:

- **OPERACIONES DISTINTAS A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO.** Para las operaciones distintas a la transferencia de dominio, la expedición del Certificado de Estado de Cuenta requiere que la unidad predial se encuentre al día en el pago por cuotas y que se registre la observación de ser válida exclusivamente para el tipo de trámite notarial que se vaya a realizar.
- **SUSTITUCIÓN DEL CONTRIBUYENTE.** En los casos de sustitución de contribuyente, se procederá con lo dispuesto por el artículo 108 del Acuerdo Distrital 7 de 1987.

Solo se expedirá el Certificado de Estado de Cuenta para trámite notarial cuando el contribuyente cancele el saldo total de la obligación.

Cuando se expida un Certificado de Estado de Cuenta para trámite notarial a quien deba la Contribución de Valorización, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el sujeto pasivo.

DEPÓSITOS

El depósito es la suma de dinero que el contribuyente consigna a favor del IDU en el evento en que se presente la situación de estar pendiente de resolver los recursos interpuestos oportunamente establecidos en el Estatuto Tributario Nacional por remisión del Estatuto Tributario Distrital - Decreto 807 de 1993 - o cuando al predio no se le ha liquidado oficialmente el monto de la Contribución de Valorización. Se podrá acudir a la figura del depósito cancelando en el primer caso el valor inicial asignado y en el segundo el valor resultante de la liquidación provisional.

Lo anterior no exonera del pago de los saldos que resulten a cargo del depositante una vez se realice el respectivo cruce de cuentas al terminarse el trámite correspondiente.

Para los inmuebles que se solicite el Certificado de Estado de Cuenta para fines notariales y se requiera transferir jurídicamente la propiedad estando pendiente la liquidación oficial que asigne el gravamen, el interesado deberá presentar los documentos que la Entidad requiera para el trámite.

RECURSOS

Los predios cuyas liquidaciones sean objeto de recurso de reconsideración presentado oportuna y en debida forma acorde con lo dispuesto en el Estatuto Tributario Nacional por remisión del Estatuto Tributario Distrital - Decreto 807 de 1993 -, una vez en firme la decisión definitiva, se podrá optar por las opciones de pago y políticas de recaudo establecidas.

La solicitud de Revocatoria Directa contemplada en el Estatuto Tributario Nacional no suspende términos en materia de exigibilidad de la Contribución de Valorización, por lo tanto se liquidarán los intereses a que haya lugar hasta la decisión definitiva por parte de la Entidad.

CATEGORIAS

La cartera por concepto de Contribución de Valorización, se calificará en las siguientes categorías:

- 1. Categoría A o de Corto Plazo:** Las acreencias calificadas en esta categoría son aquellas que se encuentran debidamente ejecutoriadas iniciando desde el día cero (0) hasta ciento ochenta (180) días calendario.
- 2. Categoría B o de Mediano Plazo:** Las acreencias calificadas en esta categoría son aquellas que presentan una morosidad entre ciento ochenta y un (181) días calendario y trescientos sesenta (360) días calendario.
- 3. Categoría C o de Largo Plazo:** Las acreencias calificadas en esta categoría son aquellas que presentan una morosidad entre trescientos sesenta y uno (361) días calendario y mil ochocientos (1800) días calendario.
- 4. Categoría D o de Difícil Cobro:** Las acreencias calificadas en esta categoría son aquellas que presentan una morosidad superior a mil ochocientos y uno (1801) días calendario.

CATEGORÍA

VENCIMIENTO

Categoría A o de Corto Plazo: Hasta 180 días calendario

Categoría B o de Mediano Plazo: 181 - 360 días calendario

Categoría C o de Largo Plazo: 361 - 1800 días calendario

Categoría D o de Difícil Cobro: Superior a 1801 días calendario

ETAPAS DEL PROCESO DE COBRO

Las acreencias tendrán tres (3) etapas para su cobro que se denominarán cobro ordinario, cobro persuasivo y cobro coactivo.

COBRO ORDINARIO

Se inicia a partir de la exigibilidad de la obligación y termina en el momento en que el contribuyente pierde la opción del pago por cuotas.

Se entiende que la obligación tributaria es exigible al día siguiente de la ejecutoria del acto administrativo que la reasigna por no haberse presentado recurso de reconsideración o por haberse notificado el acto administrativo que lo resuelve.

COBRO PERSUASIVO

Se inicia cuando el contribuyente pierde de manera definitiva la opción de pago por cuotas y tiene un plazo máximo de seis (6) meses. La Subdirección Técnica de Operaciones podrá dar por terminada esta etapa antes de cumplirse el citado plazo cuando agotadas las actividades de esta fase se determine que el contribuyente no tiene intención de pago.

Durante el cobro persuasivo el contribuyente puede cancelar la totalidad de la obligación, lo que incluye saldo a capital e intereses causados.

Las actuaciones que los ejecutivos de cobro realicen sobre los registros de deuda a su cargo, deberán ser consignadas en la base de datos del sistema de información en el módulo de gestión dispuesto para tal efecto.

La gestión persuasiva contendrá como mínimo las siguientes acciones:

- **Localización del deudor:** Son las estrategias con las cuales sea posible contactar al deudor para efectos de comunicaciones y/o notificaciones, comprendiendo su domicilio, lugar de trabajo, direcciones y teléfonos, entre otros.
- **Comunicaciones telefónicas y/o escritas:** Se realizan recordando el cumplimiento de las obligaciones, con el fin de gestionar el pago total de la obligación, reforzar la invitación de cancelar, obtener un compromiso de pago y verificar si el mismo se ha realizado. El máximo de comunicaciones a enviar será de tres (3), las cuales se acompañarán de la cuenta de cobro.

- **Realización de visitas:** Teniendo en cuenta la cuantía de la obligación se podrán realizar visitas al contribuyente con el propósito de suministrarle la información relativa a la obligación pendiente de pago, así como las implicaciones de la etapa de cobro coactivo.

CERTIFICADO DE DEUDA

Este documento certifica el saldo total de la obligación a cargo del contribuyente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 828 del Estatuto Tributario Nacional.

COMPETENCIA PARA EXPEDIR EL CERTIFICADO DE DEUDA

Una vez terminada la etapa de cobro persuasivo, la Subdirección Técnica de Operaciones realizará los trámites necesarios para obtener los reportes de la consulta en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC y en la Ventanilla Única de Registro - VUR y realizará las actualizaciones en la base de datos del Sistema de Información Valoricemos.

La Subdirección Técnica de Operaciones expedirá Certificado de Deuda el cual deberá ser suscrito por el Subdirector y el Director Técnico de Apoyo a la Valorización y lo remitirá con los soportes correspondientes a la Subdirección Técnica Jurídica y de Ejecuciones Fiscales con el fin de iniciar la etapa de cobro coactivo.

INSCRIPCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

Durante la etapa de cobro persuasivo, la Subdirección Técnica Jurídica y de Ejecuciones Fiscales realizará las gestiones ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que la obligación incumplida por Contribución de Valorización sea inscrita en el Certificado de Tradición y Libertad del predio. Esta inscripción tendrá los efectos jurídicos definidos en el Decreto Ley 1604 de 1966 y demás legislación vigente.

La Subdirección Técnica Jurídica y de Ejecuciones Fiscales solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el levantamiento de la inscripción de la Contribución de Valorización cuando se haya extinguido la obligación.

RÉGIMEN JURÍDICO DEL COBRO COACTIVO

Se adelantará de conformidad con lo señalado en el Estatuto Tributario Nacional por remisión del Estatuto Tributario Distrital - Decreto 807 de 1993 -, así como las demás normas aplicables al tributo.

COMPETENCIA PARA EJERCER COBRO COACTIVO

El Instituto de Desarrollo Urbano tiene jurisdicción coactiva para hacer efectivas las obligaciones exigibles por concepto de Contribución de Valorización a su favor. La Subdirección Técnica Jurídica y de Ejecuciones Fiscales será responsable de adelantar las gestiones de cobro coactivo.

OPCIONES DE FINANCIACIÓN DENTRO DEL COBRO COACTIVO

Corresponde al mecanismo de financiación para los contribuyentes que se encuentren en mora por haber perdido la opción de pago por cuotas así:

- **ACUERDO DE PAGO.** Este acuerdo deberá ser suscrito por el deudor y el Subdirector Técnico Jurídico y de Ejecuciones Fiscales con el lleno de los requisitos.

Podrá ser utilizado por una sola vez para cada obligación y se formaliza suscribiendo por las partes el documento institucional en el que se consignan los datos del contribuyente, del predio, el valor de la acreencia y el tiempo concedido.

Para acceder a este mecanismo de financiación se deberá abonar en la primera cuota el veinticinco por ciento (25%) del total de la deuda en un solo pago, si el contribuyente no cancela oportunamente esta cuota se entenderá incumplido el acuerdo continuando el proceso de cobro coactivo hasta su terminación.

Los plazos máximos para suscribir el acuerdo de pago en relación con la deuda se concederán, con base en el monto de la misma, teniendo en cuenta los siguientes rangos:

RANGOS DE LA DEUDA EN PESOS Capital + Interés	PLAZO MÁXIMO EN MESES
0 - hasta 2 SMMLV	12
Superiores a 2 SMMLV y hasta 10 SMMLV	18
Superiores a 10 SMMLV	24

El acuerdo de pago se suscribirá sobre el saldo total de la deuda.

Si ya se suscribió un Acuerdo de Pago y fue incumplido, el contribuyente no podrá acceder nuevamente a este beneficio y deberá cancelar la totalidad de la deuda.

CLÁUSULA ACELERATORIA

Cuando el contribuyente incumpla con el pago de dos (2) cuotas consecutivas habiendo suscrito acuerdo de pago, se reanuda el proceso de cobro coactivo, hasta su terminación.

RECUPERACIÓN DE CARTERA EN PROCESOS CONCURSALES

Para los procesos concursales de reestructuración de obligaciones - Ley 550 de 1999 -, concordato y liquidación obligatoria - Ley 222 de 1995 -, o las leyes que las modifiquen o adicionen u otros procesos que se deriven de la asignación de la Contribución de Valorización, la Dirección Técnica de Gestión Judicial tendrá a su cargo la representación judicial para la defensa de los intereses de la entidad y la vigilancia y control de los procesos concursales ante la entidad competente, reportando a la Subdirección Técnica de Operaciones mensualmente las actuaciones adelantadas sobre los mismos.

DACIÓN EN PAGO

Se constituye mediante la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles a favor del IDU y aplica en los casos señalados en la ley para los acuerdos de reestructuración, los procesos concursales y de liquidación forzosa administrativa y estatal, así como a los bienes que ya han sido recibidos en dación en pago por concepto de obligaciones.

Para efectos de la dación en pago surgida como consecuencia de procesos concursales, acuerdos de reestructuración y de liquidación forzosa administrativa y estatal, aplicará a la totalidad de la obligación incluyendo capital e intereses conforme a las decisiones judiciales y/o los procedimientos adoptados por la entidad.

6. CONTROL SOCIAL FRENTE AL ACUERDO

Con el objetivo de promocionar el control social a la gestión de las obras de infraestructura urbana que el IDU debe construir por valorización (**Acuerdo 523 de 2013**), se diseñó el Plan de Veedurías Ciudadanas, como hoja de ruta que orienta las actividades institucionales dirigidas a promover, apoyar y facilitar la vigilancia y el control social sobre las obras de valorización mediante una preparación interna que permita atender las solicitudes y los requerimientos de los ciudadanos con eficiencia, oportunidad y celeridad. El Plan contempla los aspectos principales de la Ley 850 del 2005, que ordena a las entidades apoyar y promover la conformación de veedurías ciudadanas.

En este sentido, se elaboró y desarrolló un Plan de Estrategia de socialización y sensibilización en atención a los contribuyentes por concepto de valorización del **Acuerdo 523 del año 2013** –, presentado y aprobado por el Director Técnico de Apoyo a la Valorización y la Subdirección Técnica de Operaciones.

El proceso de elaboración y ejecución de la socialización y sensibilización hacia la comunidad estuvo enmarcado en una estrategia bajo los siguientes procesos:

Convocatoria a reuniones tomando la base de datos actualizada del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal “IDPAC”, donde se discrimina la información pertinente de los dignatarios de las juntas de acción comunal, y asociaciones. Se invitó telefónicamente a la ciudadanía y en otras oportunidades se visitaron los presidentes de las juntas de acción comunal; y a los administradores de conjuntos.

Para el desarrollo de la reunión de socialización y sensibilización, se elaboró una presentación en diapositivas (dependiendo de la zona de influencia) dirigida a los asistentes, donde se presenta las zonas de influencia (con fotos). Las veedurías ciudadanas (entrega de formato de constitución de las Veedurías Ciudadanas, (se adjunta formato), temas varios y respuestas a las inquietudes de los asistentes; para este último punto, asistió a las diferentes reuniones, un grupo interdisciplinario de funcionarios del Instituto de Desarrollo Urbano como soporte para resolver dichas inquietudes.

Para cada reunión se convocaron en promedio 50 personas por sector, en cada localidad se realizaron varias reuniones; la asistencia en promedio fue de 27 personas. Se levantó un acta de reunión con el respectivo listado de asistencia firmado por los asistentes y fotos de la reunión; las reuniones se llevaron a cabo en la sede IDU ubicada en la calle 20 No. 9 – 20, en la calle 22 con carrera 6 y en las siete localidades que contempla el Acuerdo. A la fecha se han realizado 38 reuniones soportadas con los documentos relacionados y adjuntos.

REUNIONES REALIZADAS EN EL PROCESO DE SOCIALIZACION Y SENSIBILIZACION DEL ACUERDO 523 DE 2013			
MES	LOCALIDAD	REUNIONES	ASISTENTES
Agosto-Septiembre	Suba	10	323
Julio-Agosto	Suba	Administradores de conjuntos informados (99)	99
Septiembre	Usaquén	10	209
Agosto y octubre	Engativá	3 – (2 videos)	135
Julio y septiembre	Chapinero	4	85
Agosto y septiembre	Barrios Unidos	4	42
Agosto y octubre	Fontibón	2	12
Octubre	Teusaquillo	1	13
Julio	Linea195	3	86
	Sindicato IDU	1	5
Octubre	Rendición Engativá	1	168
	TOTAL	39	1177

NOTA: Se adjunta registros fotográficos, actas, planillas de asistencia.

Desde el mes de agosto de 2013 existe un equipo de personas de la Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización y la Oficina de Gestión Social para asesorar, recomendar y ejecutar las políticas institucionales que incrementen y faciliten los grados de vigilancia de la comunidad a la gestión de las obras y para orientar la coordinación interinstitucional con la Veeduría Distrital, las Alcaldías Locales y otras entidades que prestan su concurso en el tema, como el Departamento Administrativo de Acción Comunal.

6.1 PLAN DE VEEDURIAS 2013

El Plan de Veedurías contempla visitas de los ciudadanos a los sectores de obras, definición de zonas de convocatoria para conformar veedurías, cursos de formación a las veedurías ciudadanas, coordinación interinstitucional, preparación de la campaña de comunicaciones informativa sobre el inicio de la etapa contractual para estudios y diseños de las obras, ajuste institucional para atender los requerimientos ciudadanos, realización de asambleas promocionales de la

conformación de grupos de vigilancia y control ciudadano, apoyo a la inscripción y notificación de las veedurías y programación de reuniones periódicas, entre otros.

6.2 ACTIVIDADES PROMOCION DE CONSTITUCION DE VEEDURÍAS CIUDADANAS

Mediante oficio de salida IDU 20135650962291 del 22 de Julio de 2013 dirigido a la Veeduría Distrital, el Instituto de Desarrollo Urbano invitó a dicha Entidad para que coordinadamente se elaborara un cronograma de acompañamiento, seguimiento y socialización para que el Instituto diera a conocer todo lo relacionado con la Valorización por Beneficio Local Acuerdo 523 de 2013, así mismo para informar a la comunidad acerca del proceso inherente a la constitución de las respectivas Veedurías Ciudadanas.

En desarrollo del Plan de Veedurías, se convocó a la ciudadanía en los meses de **julio, agosto, septiembre y octubre de 2013** a 38 reuniones que agruparon 7 localidades del Distrito, para informarles sobre los alcances **del Acuerdo 523 2013** e invitarlos a ejercer el control y vigilancia de las obras. Estas reuniones se llevaron a cabo en coordinación y el apoyo de la Dirección de Atención al Ciudadano y la Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización del Instituto de Desarrollo Urbano. El número de asistentes a las asambleas fue de 1177 personas.

Las inquietudes de los ciudadanos que participaron en las reuniones fueron respondidas verbalmente en las Asambleas y por escrito, además de publicadas en la página Web del IDU. Los temas de las preguntas se agruparon así:

1. Solicitud de mantenimiento y rehabilitación de vías específicas. ¿Por qué no se consideraron éstas dentro del Acuerdo de Valorización?
2. ¿Cuáles fueron los parámetros que definieron la priorización de las obras, quienes lo hicieron y por qué no se incluyó a la comunidad en este proceso?
3. ¿Cuáles atributos del predio se considerarán para definir la contribución de cada estrato?
4. Solicitud de información sobre qué entidad asume la responsabilidad de resarcir los daños causados a los propietarios de predios afectados por las reservas viales y por los impuestos pagados por estos predios durante el tiempo que han sido afectados.
5. Inquietudes sobre si la adquisición de los predios se hará o no, con avalúos comerciales.
6. Interés sobre cómo se pagará la valorización, a partir de qué fecha se iniciará el cobro, tiempos de financiación, costo de todas las obras de valorización, costo de las obras de valorización.

7. ¿Cómo se pueden incluir proyectos en el Acuerdo 523 de 2013?
8. ¿Cuáles son las obras que benefician a cada una de las localidades?
9. Inquietudes sobre cómo conformar veedurías, garantías de las veedurías frente a las entidades, injerencia de las veedurías sobre las obras, financiación de las veedurías, tiempo durante el cual se puede hacer veeduría y necesidad de capacitación técnica.
10. Solicitud de ampliar la divulgación sobre las obras del Acuerdo 523 de 2013 y sobre la conformación de las veedurías.
11. ¿Cuántas zonas de influencia tiene el Acuerdo 523 de 2013?
12. ¿El IDU expide certificaciones para legalizar el Barrios? (Usaquéen)
13. ¿Porque quedaron sólo 11 obras, quien define la cantidad de obras?
14. ¿Qué pasa con los dineros de las personas que cancelaron la Valorización en el primer semestre de 2013?
15. ¿Cómo y cuándo se realiza la construcción de las obras que no quedaron contempladas en los Acuerdos 523 y 527 de 2013?
16. ¿Cuándo empiezan las devoluciones en las zonas de influencia que no quedaron en el Acuerdo 523 de 2013?
17. ¿Van a existir descuentos por pronto pago?
18. ¿Las devoluciones van acompañadas con sus respectivos intereses?

6.3 ACOMPAÑAMIENTO A LA CONSTITUCIÓN FORMAL DE LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS Y GRUPOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL A LA GESTION PÚBLICA.

Después de las jornadas de convocatoria y durante la etapa de conformación de Veedurías para el año 2013, se invitaron a los veedores y grupos de control social a un curso de formación sobre los aspectos principales del **Acuerdo 523 de 2013** y a reuniones organizadas según las zonas de influencia de las obras con el objeto de acompañarlos en la organización de los grupos de veedores, en la suscripción de las Actas de Constitución de las Veedurías (Se adjunta acta de constitución de veeduría ciudadana), para fomentar la definición de estructuras organizativas internas en cada grupo, recordar las obras objeto de vigilancia en cada zona de influencia, atender las preguntas de los participantes y facilitar los elementos conceptuales y procedimentales que permitan iniciar formalmente las actividades de control y vigilancia.

Igualmente a lo largo del año 2013, se realizaron las siguientes actividades:

Reuniones de motivación para invitar a la comunidad en general, organizada mediante veedurías ciudadanas o de manera individual, quienes serán los encargados de ejercer sus actividades de control y vigilancia durante la etapa de Estudios y Diseños.

Reunión con todos los veedores para presentarles las fases que constituyen la etapa de Estudios y Diseños con el fin de facilitarles su vigilancia y control.

Reuniones entre consultores de estudios y diseños y los veedores ciudadanos de cada una de las zonas de influencia para informar el grado de avance de cada uno de los proyectos de las obras.

Inducción sobre Participación Ciudadana y Control Social para los profesionales de las firmas consultoras de los Estudios y Diseños.

Reuniones con veedores para explicar la metodología aplicada en el cálculo de la contribución de valorización de cada predio, de acuerdo con sus características.

Durante el año se han atendido todos los requerimientos de información y consulta que han solicitado los veedores de manera individual o grupal.

7. ESTUDIO ESTIMACIÓN CAPACIDAD DE PAGO ACUERDO 523 DE 2013.

ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DE PAGO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ 2014 – 2016

Siguiendo la normativa para realizar el cobro de la contribución a la valorización del Acuerdo 523 de 2013, el IDU adelanta el estudio de la Capacidad de Pago de los contribuyentes del Distrito Capital. En concordancia con las normas nacionales y distritales. “Con respecto a las nacionales, nos referimos especialmente al Decreto 868 de 1956 (Artículo 2), al Decreto 1604 de 1966 (Artículo 9), al Decreto 1394 de 1970 (Artículos 4 y 29). En cuanto a las normas distritales el Acuerdo 7 de 1987 (Estatuto de Valorización del Distrito Capital) ordena tener en cuenta “las condiciones socioeconómicas de los propietarios” como parte de las condiciones para fijar la zona de influencia (Art 11) y para la distribución del beneficio (Art 54)”.¹

En este orden de ideas, el objetivo del presente estudio consiste en hacer una actualización al estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012). El motivo fundamental para realizar una actualización al estudio en mención, y no realizar un nuevo estudio, obedece a que para el año 2013 no se cuenta con información más actualizada que permita hacer nuevas estimaciones de la Capacidad de Pago de los habitantes del Distrito Capital. Por tanto, al realizar un nuevo estudio no se contara con cambios significativos en las estimaciones de capacidad de pago en el Distrito Capital.

MARCO CONCEPTUAL

El estudio de los determinantes del consumo de los hogares ha sido un tema ampliamente debatido en la teoría económica. El primer antecedente de una teoría al respecto fue enunciado por Keynes (1936) a través de la hipótesis del Ingreso Absoluto, la cual se basa en la idea que el consumo es una función del ingreso disponible. En el desarrollo mismo de la macroeconomía moderna, la hipótesis del ingreso absoluto de Keynes ha sido ampliamente discutida y se han propuesto teorías que han buscado caracterizar mejor el consumo de los hogares en función de otros determinantes como la temporalidad de las decisiones (Hipótesis del Ingreso Permanente – Friedman 1957), el consumo transitorio y el consumo permanente (Teoría del Ciclo de Vida – Modigliani 1949).² A pesar de las múltiples teorías que se han derivado de la hipótesis del Ingreso Absoluto de Keynes, el factor común de la discusión ha girado en cuanto a la mayor o menor grado de correlación que exhibe el ingreso y el consumo de los hogares.

Para el caso de Colombia existen varios trabajos que han intentado comprobar empíricamente la relación entre consumo y riqueza. El trabajo de López (1996),

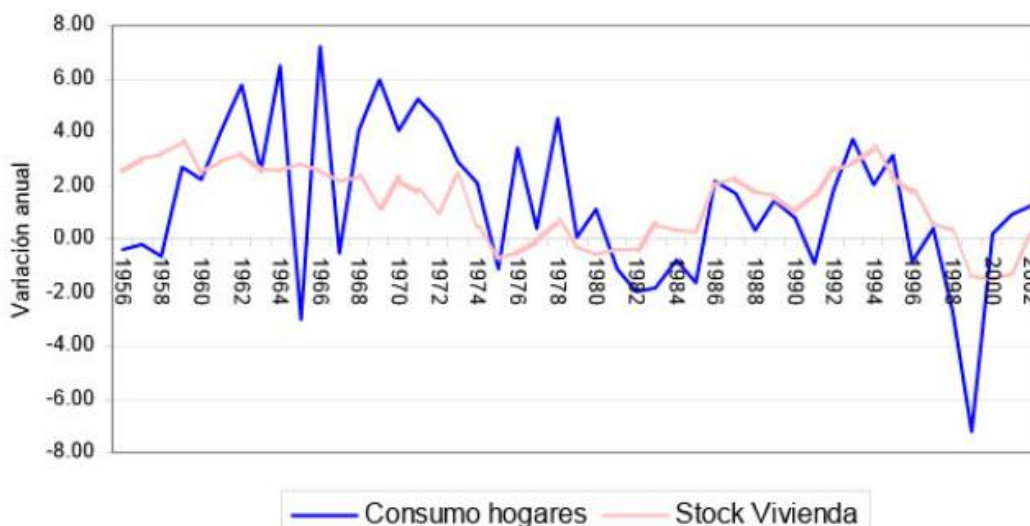
¹ Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá. Página 2

² Hernández, Juan N. (2006). “Revisión de los determinantes macroeconómicos del consumo total de los hogares para el caso colombiano”. ESPE No. 52, Banco de la República. Página 4.

concluye que el ingreso laboral es el mejor determinante del consumo total de los hogares en el corto plazo³. En dicho estudio se estimó que incrementos de 1% en el ingreso se verían reflejados en incrementos del consumo entre 0.66% y 0.7%.

Adicionalmente, para el caso de Colombia también existe una correlación muy fuerte entre el consumo de los hogares y el stock de vivienda. A pesar de que la volatilidad del consumo de los hogares sea mayor, los periodos donde se incrementa el stock de vivienda coinciden con periodos de expansión en el consumo total de los hogares (Ver Gráfica 1). Por lo anterior, varios autores han coincidido en tomar como proxy de la riqueza de los hogares el activo más importante de las familias el cual es la tenencia de vivienda⁴.

Gráfica 1: Crecimiento del consumo de los hogares y del stock de vivienda calculado según metodología de Harberger, 1956-2002
Cálculos a partir de datos DANE – Banco de la República



Fuente: Hernández A, Juan Nicolás. *Revisión de los determinantes macroeconómicos del consumo total de los hogares para el caso colombiano*. Banco de la República. Página 18.

Teniendo en cuenta este breve recuento de la discusión económica sobre la materia queda claro que existe una relación entre consumo y riqueza. Es por ello, que este estudio se estructura bajo el supuesto que el gasto de los hogares es una variable proxy de la riqueza, y por lo tanto el estudio del gasto de los hogares reflejará el comportamiento mismo del ingreso y, por tanto de la capacidad de pago de los hogares. Así mismo, el estudio de la relación del gasto de los hogares y la tenencia de vivienda constituye un marco conceptual que permite dimensionar espacialmente la capacidad de pago en los predios del Distrito Capital.

³ López A, Gómez C y Rodríguez N. (1996). "La caída de la Tasa de Ahorro en Colombia durante los años noventa: Evidencia a partir de una Base de Datos para el periodo 1950-1993". Borradores de economía No. 57. Banco de la República.

⁴ Hernández, Juan N. (2006). "Revisión de los determinantes macroeconómicos del consumo total de los hogares para el caso colombiano". ESPE No. 52, Banco de la República. Página 18

METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTOS GENERALES

El estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012) utilizó la Encuesta Multipropósito de Bogotá 2011 (EMB-2011), con el objeto de hacer la estimación de la capacidad de pago de los contribuyentes para la contribución a la valorización en dicho año. El objetivo de esta sección se encuentra en hacer un marco de referencia para la actualización de dicho estudio a 2013.

En este orden de ideas la metodología propuesta siguió los siguientes procedimientos:

ACTUALIZACIÓN VALORES REPORTADOS EN LA EMB 2011

El punto de partida de la actualización consistió en hacer una indexación de todos los valores de gastos reportados en la EMB 2011 incluyendo el micro dato. Lo anterior, se hizo dado que el efecto de la inflación hace que no sea correcto hacer comparaciones de pesos corrientes en diferentes periodos, dado que el dinero cambia su poder adquisitivo en el tiempo. Para corregir este fenómeno, las técnicas de medición económica utilizan el deflactor del IPC como método para hacer comparables medidas monetarias en diferentes periodos del tiempo.

Vale la pena anotar que el IPC reportado por el DANE cuenta con un rezago de tan solo un mes y es utilizado como el referente oficial para analizar la inflación a nivel nacional. Dado que en el momento que se realizó el presente estudio no se contaba con el dato de cierre de la inflación para 2013, fue necesario utilizar la meta de inflación del Banco de la Republica para proyectar el IPC a diciembre de 2013. El comportamiento del IPC y de la inflación para los últimos 3 años fue el siguiente:

Tabla 1: Índice de Precios al Consumidor – IPC

Año	IPC (Diciembre)	Variación IPC
2010	105,2	
2011	109,2	3,7%
2012	111,8	2,4%
2013(p)	115,2	3,0%*

Fuente: DANE, BANREP – Cálculos DTAV

** Se tomó como proyección de la inflación a diciembre la meta oficial del Banrep*

Como se puede apreciar en la Tabla 1 la meta de inflación del Banco de la Republica se ubicó en un punto medio de 3% para 2013, dicho valor permitiría proyectar el valor del IPC para el mes de diciembre de 2013 (115,2). Producto de este ejercicio se pudo entonces comparar el IPC de 2011 con el proyectado al cierre de 2013, y de esta manera encontrar el parámetro de indexación para hacer comparables los pesos de la EMB 2011 con pesos de 2013. Al calcular la variación entre el IPC 2011 y el IPC 2013(p) se obtiene que el crecimiento de los

precios en este periodo sería cercano al 5.51%⁵, con lo cual se tendría como factor de indexación 1,0551.

SEGMENTACIÓN ENCUESTA MULTIPROPÓSITO DE BOGOTÁ 2011

Siguiendo la anterior lógica se hizo necesario depurar la base de datos con el objetivo de establecer las cuantías que podrían destinar los hogares para el pago de la valorización. Para tal propósito fue necesario segmentar a los hogares de Bogotá en dos grandes grupos:

- 1) Hogares con capacidad de pago, y
- 2) Hogares sin capacidad de pago.

El criterio básico para determinar esta primera segmentación de la capacidad de pago se encontró en establecer un umbral de gasto mínimo llamado “Línea de Pobreza”, el cual al no ser garantizado haría que el hogar quedara clasificado como “Hogar sin capacidad de pago”. La justificación de lo anterior se encuentra en que si se vulnera este umbral mínimo de gasto, el hogar podría caer en una situación de pobreza.

En una primera instancia se calcularon los gastos totales de los hogares entendidos como la suma de los gastos destinados a los diferentes rubros tales como: vivienda y entorno, servicios domiciliarios, salud, educación, calidad del trabajo, movilidad espacial y comunicación y alimentación. Posteriormente se procedió a calcular el gasto per cápita de cada hogar y se compararon estos valores contra los de la línea de pobreza, dado que la encuesta es del año 2011 se compararon estos valores contra un valor estimado en pesos de la línea de pobreza en el mismo año (292.133 pesos)⁶.

Lo anterior resultó en las siguientes estimaciones:

Tabla 2 Porcentaje hogares con capacidad de pago por estratos

	<i>Estrato 1</i>	<i>Estrato 2</i>	<i>Estrato 3</i>	<i>Estrato 4</i>	<i>Estrato 5</i>	<i>Estrato 6</i>	<i>Total</i>
<i>Porcentaje de hogares con capacidad de Pago</i>	48%	70%	91%	100%	100%	100%	80%
<i>Número de hogares*</i>	82.656	581.264	726.745	232.491	69.360	53.594	1.746.110

Fuente: SDP-CID (2012), Cálculos DTAV

*El número de hogares fue calculado utilizando la EMB2011

Alrededor del 80% de los hogares Bogotanos tendrían capacidad de pago para pagar la contribución a la valorización, lo anterior representa 1'746.110 hogares. Como era de esperarse desde el punto de vista teórico a medida que se incrementa el estrato el porcentaje de hogares que cuentan con capacidad de pago se incrementa. En adelante se tomará en los estratos 4, 5 y 6 que la

⁵ $(IPC14(p)/IPC11-1)=5.51\%$

⁶ Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)

capacidad de pago es 100% dado que variaciones en este dominio responderían observaciones atípicas que hacen que el porcentaje de hogares con capacidad de pago no alcancen el 100%.

LIMITACIONES DE LA EMB-2011

Dado que la metodología gira en torno a un análisis de la EMB-2011 es necesario conocer las limitaciones que tiene en cuanto a la inferencia estadística que se puede derivar de la misma. En una primera instancia, el marco muestral utilizado para seleccionar la muestra de la EMB 2011 corresponde al inventario cartográfico y el listado de viviendas y hogares a nivel de manzana, obtenidos de la información del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2005 para la ciudad de Bogotá.

Adicionalmente, la Encuesta Multipropósito para Bogotá fue diseñada bajo un muestreo probabilístico estratificado por conglomerados (localidades); por esta razón, su representatividad solo puede garantizarse para el dominio de estratos u localidades. Para los propósitos de este estudio se utilizó la base catastral correspondiente al año 2011 para hacer las estimaciones del error muestral asumiendo que dicha base contiene el universo del cual fue objeto la EMB 2011. Los totales muestrales (EMB 2011), poblacionales (UAECD 2011) y el respectivo cálculo del margen de error en los diferentes niveles de desagregación se muestran a continuación:

Tabla 3: Totales muestra EMB 2011⁷ – Base UAECDD 2011

LOCALIDAD	Manzanas por Estrato													
	Estrato 1		Estrato 2		Estrato 3		Estrato 4		Estrato 5		Estrato 6		Total	
	EMB 2011	BASE UAECDD	EMB 2011	BASE UAECDD	EMB 2011	BASE UAECDD	EMB 2011	BASE UAECDD	EMB 2011	BASE UAECDD	EMB 2011	BASE UAECDD	EMB 2011	BASE UAECDD
Antonio Nariño			5	22	78	489							84	595
Barrios Unidos					55	756	36	262	2	24			94	1.198
Bosa	8	311	76	2.551	5	109							89	3.253
Candelaria	1	2	40	79	21	41		1					63	184
Chapinero	2	83	4	159	7	67	42	206	14	118	54	336	123	1.167
Ciudad Bolívar	48	3.175	38	1.196	5	140							91	5.221
Engativá	1	33	20	972	74	2.463	3	125					98	4.120
Fontibón		2	13	238	39	731	30	274	1	6			84	1.610
Kennedy	1	53	36	2.278	48	1.908	2	35					88	4.862
Los Mártires			8	49	73	510	2	2					84	707
Puente Aranda				3	94	1.362		1					94	1.758
Rafael Uribe Uribe	10	324	44	1.146	44	834							99	2.534
San Cristobal	6	289	76	2.053	15	281							97	2.962
Santa Fe	4	59	49	420	30	134	15	40				4	98	776
Suba		20	28	2.032	35	1.142	20	429	14	512	1	131	98	4.820
Teusaquillo			50		41	130		689		47			92	990
Tunjuelito	1		6	508	22	223	33		18		24		104	824
Usaquén	36	151	45	298	1	545		316		295		414	83	2.281
Usme	118	1.683	538	1.100	702	58	271	3	56		79		1.773	3.279
Total	236	6.197	1.076	15.111	1.404	11.927	542	2.383	112	1.002	158	885	3.546	43.179

⁷ Se tomó como muestra efectiva la reportada por los Microdatos Anonimizados de la EMB 2011, los cuales arrojan una muestra total de 15.832 predios en contraste a la muestra propuesta en los anexos metodológicos que hablaba de 14.779 predios. Los totales incluyen viviendas con información faltante en la variable Estrato, por lo cual en el sentido estricto la sumatoria de los estratos no corresponderá al total general reportado.

Fuente: DANE, UAEC, Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012))

En resumen, la muestra de manzanas de la EMB 2011 tiene un margen de error de 1.4% a nivel total. Examinando el dominio estratos o localidades se encuentra que todos estos márgenes de error son inferiores al 10%, por lo cual se cuenta con una confiabilidad bastante alta para la inferencia en estos dominios.

ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE PAGO SEGMENTO RESIDENCIAL

Como se mostró en la sección anterior alrededor de 1.5 millones de hogares en el Distrito Capital tendrían algún grado de capacidad de pago. La interrogante a resolver en esta sección es cuantificar este mayor o menor grado dependiendo de la ubicación geográfica de los hogares y sus características sociodemográficas. Para tal propósito se dividió la sección en 4 subsecciones:

ESTIMADOR DE LA CAPACIDAD DE PAGO

Para hacer la estimación de la capacidad de pago por localidad y estrato se parte de la justificación teórica hecha en la sección 3 del presente estudio, en donde se muestra que en Colombia se ha podido comprobar cuantitativamente la relación entre ingresos y gastos. Así las cosas, el objetivo de la presente sección consiste en definir un estimador de la capacidad de pago y posteriormente mostrar los resultados de dicha estimación en los niveles de desagregación requeridos.

En esta lógica, es necesario tener presente que no es la mejor alternativa definir una sola cantidad como el monto de gasto mínimo indistinto del estrato al cual pertenece el hogar. Conceptualmente se tiene que un mismo nivel de gasto puede ser utilizado de maneras muy diferentes para dos hogares de diferentes estratos, y este fenómeno ocurre porque al tomar una medida como esta se está dejando por fuera del análisis la calidad de los bienes consumidos por los hogares. A manera de ejemplo, si analizáramos el consumo de un hogar estrato 1 y otro hogar estrato 6, encontraríamos que con un mismo monto de gasto los dos hogares no accederían a la misma canasta de bienes; probablemente el hogar de estrato 6 gastaría una mayor proporción en productos de mejor calidad o Premium en comparación al hogar estrato 1, por lo cual el valor de una canasta mínima del estrato 6 no es necesariamente el mismo valor que para el estrato 1.

Utilizando los cuadros del estudio SDP-CID (2011) – Calidad de Vida Urbana y Capacidad de Pago de los Hogares Bogotanos e indexando dichos valores para hacer una proyección a 2013 tenemos lo siguiente:

Tabla 5: Gasto promedio por hogar y principales rubros (Pesos 2013)

	<i>Estrato 1</i>	<i>Estrato 2</i>	<i>Estrato 3</i>	<i>Estrato 4</i>	<i>Estrato 5</i>	<i>Estrato 6</i>
<i>Gasto total mensual</i>	\$ 1.073.801	\$ 1.494.359	\$ 2.632.144	\$ 5.415.428	\$ 6.735.873	\$ 7.926.733
<i>Gasto alimentos mes</i>	\$ 395.292	\$ 469.130	\$ 627.172	\$ 841.433	\$ 976.362	\$ 993.266

Gasto vivienda (%)	26%	27,50%	27,20%	25,10%	29%	32,20%
Gasto vivienda \$	\$ 279.189	\$ 410.948	\$ 715.943	\$ 1.359.272	\$ 1.953.403	\$ 2.552.408
Sin capacidad de pago	52,20%	29,70%	8,50%	0,70%	0%	0,10%

Fuente: Gasto en vivienda (%) y capacidad de pago (%) SDP-CID, 2011

La Tabla 5 la cual es una estimación oficial del estudio (SDP-CID 2011) revela los porcentajes del universo que tendrían capacidad de pago. En el estrato 1 el porcentaje de hogares sin capacidad de pago corresponde al 52.2%, en el estrato 2 al 29.7% y en el estrato 3 al 8.5%. Con esta información se hizo indispensable pasar de los datos muestrales de la EMB 2011 a los datos censales de la base UAECED 2011. Para tal propósito se estimaron 5 modelos econométricos (un modelo por estrato) cuyo objetivo fue estimar el gasto total a nivel de manzana⁸ sobre la base UAECED 2011. Los modelos utilizados se muestran a continuación:

Estrato 1:

$$G_1 = 11507 * M2Pc + 7649 * PorViv$$

Estrato 2:

$$G_2 = 2215 * M2Pc + 32146 * Punt + 149150 * Piso$$

Estrato 3:

$$G_3 = 8202 * PorViv + 44894 * Punt$$

Estrato 4:

$$G_4 = 5133 * M2Pc + 74762 * Punt$$

Estrato 5 y 6⁹:

$$G_{5/6} = 74747 * PorViv$$

Donde,

G_i =Gasto promedio mensual del hogar del predio correspondiente (i=1, 2, 3, 4, 5 y 6)

M2Pc=Metros cuadrados de área construida residencial per cápita

PorViv=Porcentaje de uso residencial del total de área de la manzana

Punt=Puntaje promedio residencial de la manzana

Piso=Número de pisos promedio del uso residencial en la manzana

Al utilizar los anteriores modelos sobre la base UAECED 2011 se obtuvo el gasto promedio a nivel de manzanas, dicha información sirvió para determinar los valores por estrato de la canasta de consumo básica (Valor canasta tope). Para los estratos 4, 5 y 6 se utilizó como supuesto que la canasta tope el valor de gasto del estrato 3. Los resultados se muestran a continuación:

⁸ Se agregó la base a nivel de manzana y se tomaron como variables del modelo variables promedio por manzana. La decisión de utilizar información a nivel de manzana responde a que al hacer el cruce entre datos de la EMB 2011 y la base UAECED 2011, solo es posible identificar datos de la encuesta a nivel de barrio-manzana.

⁹ Se agregaron los estratos 5 y 6 con el objetivo de obtener una muestra mayor y de esta manera obtener estimaciones más robustas.

Tabla 6: Valores capacidad de pago mensual por estratos (Pesos 2013)

Estrato	Manzanas con CP	Valor canasta tope	Promedio Gasto manzanas con CP	Disponibilidad de pago mensual
Estrato 1	2.899	989.435	1.108.091	118.656
Estrato 2	10.560	1.290.938	1.509.187	218.249
Estrato 3	10.831	1.819.177	2.457.487	638.310
Estrato 4	2.375	2.382.648	4.703.607	2.320.959
Estrato 5 y 6	1.836	2.382.648	6.346.503	3.963.856
Total	28.501			

Fuente: Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)

En esta lógica, se define como **el estimador de la capacidad de pago mensual:** el porcentaje dentro del gasto en vivienda que puede ser destinado a cubrir la contribución a la valorización. Dicho porcentaje corresponde a una fracción de la disponibilidad de pago mensual.

Respecto a este parámetro, se dice en el informe de capacidad de pago para el Acuerdo 180 de 2005 Fase II lo siguiente:

“Para los hogares que superan la línea de gasto “básico” o de “pobreza” se estima la parte de esta capacidad de pago que destinan a gasto o inversión en vivienda (alrededor de 30% de capacidad de pago). Finalmente, se estima la parte de este gasto en vivienda que pueden destinar a cubrir la contribución a la valorización (alrededor de 20% del gasto en vivienda). Esta parte de la capacidad de pago, que como vemos es una fracción de la capacidad de pago total (alrededor del 6%), se convierte en un parámetro al cual debe referirse la propuesta de contribución total y el plazo para su pago.”¹⁰

A manera de contraste, en el presente informe se hizo el cálculo del gasto del rubro “Mejora y/o reparación de la vivienda” de aquellos hogares que cuentan con vivienda propia y se comprobó cuantitativamente que el porcentaje de gasto en este rubro corresponde al 6% del gasto total de los hogares (Tabla 7). Vale la pena aclarar que a pesar de que el estimador de capacidad de pago a nivel general oscila alrededor de 6% del gasto total del hogar, cuando se hace la estimación a nivel de manzanas los resultados tienen variaciones respecto a este parámetro.

Tabla 7: Estimación parámetro capacidad de pago (Pesos 2013)

	HOGARES CON CAPACIDAD DE PAGO					
	Vivienda Propia	%	Arriendo, Usufructo, otros	%	Total	%
Gasto reparación y mantenimiento de la vivienda que ocupa el hogar	\$ 159.821	6%	\$ 49.620	2%	\$ 141.436	6%
Gasto promedio total	\$ 2.808.033	100%	\$ 2.094.147	100%	\$ 2.484.027	100%

Fuente: DANE – EMB 2011 (Cálculos DTAV)

¹⁰ Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012). Página 39.

RESULTADOS ESTIMACIÓN CAPACIDAD DE PAGO RESIDENCIAL

El punto de partida de esta sección consistió en actualizar a pesos de 2013 el monto de capacidad de pago de la contribución a la valorización a nivel de estrato. Dado que en la sección 3.3.2 se calculó la disponibilidad de pago mensual, se procedió a estimar la fracción que podría ser cubierta para la contribución a la valorización. Se encuentra que los predios del estrato 1 tendrían una capacidad de pago anual de 74.042 pesos, el estrato 2 de 144.045 pesos, el estrato 3 de 416.688 pesos, el estrato 4 de 1'398.146 pesos y finalmente los estratos 5 y 6 tendrían una capacidad de pago de 2'911.056 pesos.

Tabla 8: Valores capacidad de pago por estratos (Pesos 2013)

Estrato	Manzanas	Manzanas con Capacidad de Pago	Disponibilidad de gasto mensual	%Gasto en Vivienda	Disponibilidad de gasto en vivienda	%Ahorro	Valor contribución a la valorización mensual	Valor contribución a la valorización anual
Estrato 1	6.040	2.899	118.656	26%	30.851	20%	6.170	74.042
Estrato 2	15.086	10.560	218.249	28%	60.019	20%	12.004	144.045
Estrato 3	11.902	10.831	638.310	27%	173.620	20%	34.724	416.688
Estrato 4	2.375	2.375	2.320.959	25%	582.561	20%	116.512	1.398.146
Estrato 5 y 6	1.836	1.836	3.963.856	31%	1.212.940	20%	242.588	2.911.056
Total	37.239	28.501						

Fuente: EMB 2011 – UAEC – Cálculos: Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012))

En este orden de ideas, se procedió a actualizar el monto de capacidad de pago en los dominios presentados en el estudio de Capacidad de Pago del Acuerdo 180/Fase II. Dado que dichos valores se encontraban a pesos de 2011 se procedió a hacer la indexación de dichos valores para hacer un proyectado a pesos de 2013. Los principales resultados se muestran a continuación:

Tabla 9: Valor máximo para pago contribución a la Valorización – Dominios grupos de manzanas con Capacidad de Pago (Pesos 2013)

LOCALIDAD / ESTRATO	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5 y 6
ANTONIO NARINO	-	144.045*	407.917	-	-
BARRIOS UNIDOS	-	-	318.547	1.067.126	2.911.056*
BOSA	74.042*	122.266	416.689*	-	-
CHAPINERO	74.042*	144.045*	416.689*	-	2.111.900
CIUDAD BOLIVAR	49.901	132.847	416.689*	-	-
ENGATIVA	74.042*	144.045*	463.915	1.398.146*	-
FONTIBÓN	-	144.045*	329.015	1.245.773	2.911.056*

KENNEDY	74.042*	151.708	458.182	1.398.146*	-
LA CANDELARIA	-	210.790	388.819	-	-
LOS MARTIRES	-	144.045*	374.835	-	-
PUENTE ARANDA	-	-	380.514	1.510.721	-
RAFAEL URIBE URIBE	74.042*	111.340	268.780	-	-
SAN CRISTOBAL	74.042*	105.121	416.689*	-	-
SANTA FE	74.042*	108.218	478.337	1.398.146*	-
SUBA	-	144.045*	508.537	1.398.146*	2.911.056*
TEUSAQUILLO	-	-	566.571	1.223.582	3.583.499
TUNJUELITO	-	144.045*	416.689*	-	-
USAQUÉN	74.042*	153.907	416.689*	1.872.267	3.023.757
USME	90.366	107.651	119.008	-	-
Total	74.042	144.045	416.689	1.398.146	2.911.056

Fuente: EMB 2011 - UAECD 2011 - Cálculos: Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)). Página 20.

() Se imputó el valor por estrato en los dominios que no contaban con representatividad estadística.*

Finalmente, a pesar de que es posible obtener resultados por el dominio “Localidad-Estrato” se tomó la decisión de utilizar las estimaciones de capacidad de pago a nivel de estratos dado que es el nivel de desagregación que garantiza el menor error y los resultados más robustos para tomar decisiones de políticas de diferido de la contribución.

DINAMICA ESPACIAL CAPACIDAD DE PAGO

Como un valor agregado de la estimación de los modelos enunciados en la sección 4.1 se encuentra la posibilidad de dimensionar el total de manzanas y predios por (localidad – estrato) que tendrían capacidad de pago de la contribución. Dado que se cuenta con la base catastral de 2013 es posible utilizar los porcentajes revelados en el estudio de capacidad de pago del Acuerdo 180/05 y aplicarlos a los nuevos totales de predios contabilizados en la base catastral 2013. Los resultados para los estratos 1, 2 y 3 se muestran a continuación:

Tabla 10: Número predios con capacidad de pago – Estrato 1

Localidad	Predios 2013	% Capacidad de pago	Predios con CP
Usaquén	3.038	2,4%	73
Chapinero	1.423	31,6%	450
Santa Fe	1.113	24,5%	272
San Cristóbal	5.319	0,7%	36
Usme	27.160	1,1%	299
Bosa	7.286	22,8%	1.659
Kennedy	823	7,2%	60
Engativá	1.213	16,7%	203
Suba	384	85,4%	328
Rafael Uribe	5.128	3,5%	179
Ciudad Bolívar	56.243	0,7%	393
Total	109.130	3,6%	3.951

Fuente: EMB 2011 - UAECD 2011 - Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)). Página 20. Cálculos DTAV

Tabla 11: Número predios con capacidad de pago – Estrato 2

Localidad	Predios 2013	% Capacidad de pago	Predios con CP
Usaquén	6.055	47,1%	2.854
Chapinero	2.240	66,0%	1.478
Santa Fe	11.123	55,0%	6.119
San Cristóbal	52.038	72,2%	37.587
Usme	33.725	48,7%	16.412
Tunjuelito	13.090	88,8%	11.627
Bosa	108.217	68,0%	73.627
Kennedy	96.688	69,1%	66.813
Fontibón	18.000	98,6%	17.750
Engativá	31.390	95,3%	29.914
Suba	71.127	84,9%	60.378
Los Mártires	1.030	100,0%	1.030
Antonio Nariño	408	33,3%	136
La Candelaria	2.418	92,9%	2.247
Rafael Uribe	33.305	64,2%	21.395
Ciudad Bolívar	39.122	80,2%	31.357
Total	519.976	73,2%	380.725

Fuente: EMB 2011 - UAECD 2011 - Cálculos: Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)). Página 20. Cálculos DTAV

Tabla 12: Número predios con capacidad de pago – Estrato 3

Localidad	Predios 2013	% Capacidad de pago	Predios con CP
Usaquén	43.531	99,6%	43.369
Chapinero	5.706	100,0%	5.706
Santa Fe	9.209	100,0%	9.209
San Cristóbal	11.059	100,0%	11.059
Tunjuelito	14.143	99,6%	14.080
Bosa	3.235	100,0%	3.235
Kennedy	115.499	100,0%	115.498
Engativá	131.776	100,0%	131.775
Suba	125.725	99,9%	125.616
Barrios Unidos	13.532	100,0%	13.532
Teusaquillo	7.211	100,0%	7.211
Los Mártires	11.392	99,7%	11.355
Antonio Nariño	14.354	100,0%	14.354
Puente Aranda	43.849	100,0%	43.848
La Candelaria	3.354	100,0%	3.354
Rafael Uribe	25.462	99,6%	25.353
Ciudad Bolívar	7.157	100,0%	7.155
Total	586.194	99,9%	585.709

Fuente: EMB 2011 - UAECD 2011 - Cálculos: Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)). Página 20. Cálculos DTAV

Ahora bien, dado que para los estratos 4,5 y 6 el porcentaje de capacidad de pago corresponde al 100% de los predios, tendríamos que el total de predios con capacidad de pago sería el mismo que se registra en la base catastral 2013:

Tabla 13: Número predios con capacidad de pago – Estrato 4, 5 y 6

Localidad	Estrato 4	Estrato 5 y 6
Usaquén	99.573	116.890
Chapinero	30.928	66.663
Santa Fe	9.347	-
Kennedy	10.801	-
Fontibón	61.221	2.802
Engativá	7.474	-
Suba	110.507	77.871
Barrios Unidos	21.143	2.127
Teusaquillo	53.439	5.957
Los Mártires	1.154	-
Puente Aranda	4.604	-
Total	410.192	272.310

Fuente: EMB 2011 - UAECD 2011 - Cálculos: Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)). Página 20. Cálculos DTAV

Finalmente, tras agregar los predios con capacidad de pago en los diferentes estratos se encuentra que 1'652.888 predios tendrían algún grado de capacidad de pago para pagar la contribución a la valorización. Esta cifra es muy consistente

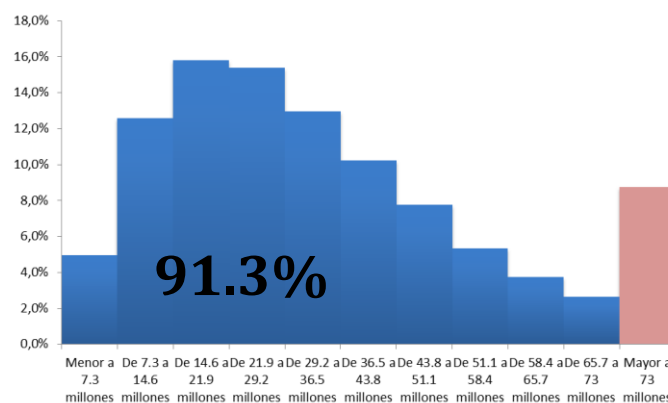
con la encontrada en la sección 3.2 en donde se encontró que alrededor de 1.5 millones de hogares tendrían algún grado de capacidad de pago.

ESTUDIO EXCLUSIÓN UNIDADES PREDIALES ACUERDO 523 DE 2013

Ahora bien, realizando un dimensionamiento espacial de las manzanas sin capacidad de pago se encontraría utilizar dicha información para hacer la exclusión a las zonas o clústeres en donde se aglomeran las manzanas sin capacidad de pago. Esto requeriría un trabajo técnico muy fuerte porque requeriría una ardua labor en campo que permitiera validar y estilizar los clústeres sin capacidad de pago.

Al respecto, se realizó un análisis de los predios ubicados en las manzanas identificadas sin capacidad de pago. Del total de manzanas sin capacidad de pago (8.437 manzanas) existen 138.215 predios asociados a dichas manzanas. Con este universo de predios se calculó un histograma con el objetivo de conocer el porcentaje de predios que se encontrarían por debajo de 135 SMLV (73 millones 2011), los resultados muestran que el 91% de los predios pertenecientes a manzanas sin capacidad de pago son predios con avalúos inferiores a 135 SMLV de 2011 (Gráfico 2). Lo anterior significa que la exclusión de los predios inferiores al tope de 135 SMLV está generando de manera directa que los predios sin capacidad de pago no paguen contribución a la valorización, haciendo que el instrumento garantice equidad con los contribuyentes.

Gráfico 2: Distribución avalúos predios pertenecientes a manzanas sin Capacidad de Pago



Fuente: UAECD 2011 - Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)) – Cálculos DTAV

Entretanto, el Acuerdo 523 de 2013 en el Artículo 8, Numeral 1 habla sobre las unidades prediales excluidas de la contribución a la valorización:

“Los predios de uso residencial habitacionales edificados que tengan un valor catastral de hasta 135 smmlv. En todos aquellos eventos en los que una misma persona sea propietaria de más de un predio en la ciudad de Bogotá, e independiente del valor catastral de estos dejará de aplicarse ésta causal de exclusión”.

Lo cual garantiza que el 91,3% de predios sin capacidad de pago se encuentran excluidos del cobro, dada la exclusión que se incorpora desde el Acuerdo 523 de 2013

ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE PAGO SEGMENTO NO RESIDENCIAL

Dada la heterogeneidad que existe en los destinos no residenciales y la falta de información complementaria, en la presente sección se propone el cálculo de la capacidad de pago del segmento no residencial utilizando un enfoque de rentas del suelo:

ESTIMADOR DE LA CAPACIDAD DE PAGO

Como se dijo anteriormente, la estimación de la capacidad de pago de los usos no residenciales parte de la renta del suelo. Al respecto, se encuentra en el estudio de capacidad de pago hecho por el Consorcio de Valorización para Bogotá:

“En efecto, el propietario de un predio no residencial recibe una renta en sentido económico, es decir, un pago por un factor de producción escaso (la tierra) y por definición (no es de uso residencial) no forma parte de los costos asociados al hogar. En principio, esta renta puede destinarla en su totalidad a inversión.”

“Se asume que la renta mensual corresponde al 1% del valor del terreno y se asume que solo el 50% de esta renta podría destinarla el propietario a inversión en infraestructura bajo la forma de contribución a la valorización.”

En este sentido, se define como **el estimador de la capacidad de pago:**

Se define como el estimador de capacidad de pago mensual al 50% del 1% del valor del metro cuadrado del predio. Por ende, la capacidad de pago anual corresponderá a este valor multiplicado por 12 meses.

Vale la pena aclarar que la capacidad de pago para los usos no residenciales corresponde a un valor por metro cuadrado. Lo anterior responde a que en los destinos no residenciales existe una mayor heterogeneidad en los predios por lo que la estimación puntual no es la alternativa más eficiente.

RESULTADOS ESTIMACIÓN DE CAPACIDAD DE PAGO NO RESIDENCIAL

Se tomó como insumo la base de los 844.400 predios que se encuentran dentro de la envolvente de la asignación del AC 523/13, dichos predios corresponden a predios con la información a 2013 de la base catastral de la UAEC. Dentro de este gran universo de predios se analizó exclusivamente a los predios asociados a usos no residenciales (66.844 predios) y se procedió a calcular el valor por metro cuadrado de dichos predios a diferentes niveles de desagregación. Los resultados generales se muestran a continuación:

Tabla 14: Valores promedio capacidad de pago categorías usos no residenciales (Pesos 2013)

CATEGORÍA USO	Valor metro cuadrado promedio (Predios AC 523/13)	Contribución Potencial de Valorización por metro cuadrado (\$ 2013)	Número de predios
COMERCIAL	\$ 1.410.447	\$ 84.627	54.721
DOTACIONAL	\$ 1.134.520	\$ 68.071	3.777
INDUSTRIAL	\$ 791.144	\$ 47.469	414
LOTES	\$ 480.392	\$ 28.824	7.932
TOTAL PREDIOS			66.844

Fuente: UAECN 2013 – Cálculos DTAV

Respecto a la Tabla 14 es de aclarar que no es comparable con la tabla elaborada para el estudio de capacidad de pago del AC180/05. La razón de lo anterior radica en que para el estudio en mención se tomó como universo los predios objeto de asignación del AC523/13 y en el estudio del AC180/05 se tomó como universo la base UAECN 2011 en su totalidad. La segunda diferencia radica en que la tabla mostrada en dicho estudio exhibe una clasificación de uso elaborada a partir de clasificaciones DANE y Catastrales, en la Tabla 15 se muestran los resultados basados en la estructura de usos IDU.

A diferencia del análisis para el segmento residencial, para el segmento no residencial contamos con la información censal de las unidades primarias de análisis (predios) por lo que es posible realizar el cálculo de capacidad de pago a niveles más desagregados. Por esta razón se calculó la capacidad de pago por metro cuadrado discriminada en la tabla de usos utilizada por el IDU para el cálculo de la asignación de la contribución, los resultados definitivos fueron:

Tabla 15: Valores promedio capacidad de pago categorías usos no residenciales (Pesos 2013)

CATEGORÍA USO	USOS IDU	Valor metro cuadrado promedio (Predios AC 523/13)	Contribución Potencial de Valorización por metro cuadrado (\$ 2013)	Número de predios
COMERCIAL	2100 Comercial o Servicios de Escala Metropolitana	\$ 1.328.175	\$ 79.690	4.173
COMERCIAL	2200 Comercial o Servicios de Escala Zonal	\$ 1.583.468	\$ 95.008	39.159
COMERCIAL	2300 Comercial o Servicios de Escala Vecinal	\$ 834.796	\$ 50.088	8.348
COMERCIAL	2301 Comercio o Servicios con Residencial	\$ 875.602	\$ 52.536	3.041
MINEROS	3110 Minero en Parque Minero Industrial	\$ 1.700.000	\$ 102.000	1
MINEROS	3120 Minero en Área de Suspensión de Actividad Minera	\$ 850.000	\$ 51.000	1
INDUSTRIAL	3211 Industria Zonificada Pequeña >400 M2 - <=2.000 M2	\$ 1.060.000	\$ 63.600	17
INDUSTRIAL	3212 Industria Zonificada Mediana >2.000 M2 - <=10.000 M2	\$ 531.250	\$ 31.875	4
INDUSTRIAL	3213 Industria Zonificada Grande >10.000 M2	\$ 1.275.000	\$ 76.500	2
INDUSTRIAL	3220 Industria No Zonificada Micro <=400 M2	\$ 704.189	\$ 42.251	257
INDUSTRIAL	3221 Industria No Zonificada Pequeña >400 M2 - <=2.000 M2	\$ 926.039	\$ 55.562	129
INDUSTRIAL	3222 Industria No Zonificada Mediana >2.000 M2 - <=10.000 M2	\$ 675.750	\$ 40.545	4
INDUSTRIAL	3223 Industria No Zonificada Grande >10.000 M2	\$ 1.700.000	\$ 102.000	1
DOTACIONAL	4110 Dotacional Privado Administrativo	\$ 1.941.227	\$ 116.474	453
DOTACIONAL	4121 Dotacional Privado Educativo 1 >10.000 M2	\$ 542.936	\$ 32.576	91
DOTACIONAL	4122 Dotacional Privado Educativo 2 >3.000 M2 - <=10.000 M2	\$ 566.813	\$ 34.009	92
DOTACIONAL	4123 Dotacional Privado Educativo 3 <=3.000 M2	\$ 815.948	\$ 48.957	1.684
DOTACIONAL	4131 Dotacional Privado Recreativo 1 >3.000 M2	\$ 495.961	\$ 29.758	19
DOTACIONAL	4132 Dotacional Privado Recreativo 2 <=3.000 M2	\$ 952.330	\$ 57.140	12
DOTACIONAL	4140 Dotacional Privado Otras	\$ 1.273.544	\$ 76.413	1.046
DOTACIONAL	4210 Dotacional Público Administrativo	\$ 3.144.849	\$ 188.691	109
DOTACIONAL	4220 Dotacional Público Otros	\$ 864.686	\$ 51.881	271
LOTES	5000 Lotes con Área de Terreno Inferior a 100 Metros Cuadrados	\$ 551.410	\$ 33.085	3.925
LOTES	5100 Lotes Tratamiento de desarrollo	\$ 436.172	\$ 26.170	339
LOTES	5222 Lotes Tratamiento de Actualización de Actividad Residencial	\$ 728.750	\$ 43.725	4
LOTES	5321 Lotes Tratamiento de Conservación de Actividad Industrial	\$ 1.800.000	\$ 108.000	2
LOTES	5322 Lotes Tratamiento de Conservación de Actividad Residencial	\$ 1.090.769	\$ 65.446	13
LOTES	5323 Lotes Tratamiento de Conservación de Actividad Comercial	\$ 432.000	\$ 25.920	3
LOTES	5324 Lotes Tratamiento de Conservación de Actividad Cultural	\$ 762.500	\$ 45.750	2
LOTES	5325 Lotes Tratamiento de Conservación de Actividad Recreativa	\$ 720.000	\$ 43.200	2
LOTES	5500 Lotes de Preservación Urbana	\$ 979.956	\$ 58.797	104
LOTES	5622 Lotes Tratamiento de Consolidación de Actividad Residencial	\$ 913.530	\$ 54.812	1.027
LOTES	5623 Lotes Tratamiento de Consolidación de Actividad Comercial	\$ 399.614	\$ 23.977	5
LOTES	5624 Lotes Tratamiento de Consolidación de Actividad Cultural	\$ 1.006.913	\$ 60.415	116
LOTES	5626 Lotes Tratamiento de Consolidación Área Urbana Industrial	\$ 595.750	\$ 35.745	14
LOTES	5700 Lotes Tratamiento de Renovación Urbana	\$ 977.867	\$ 58.672	15
LOTES	5800 Lotes Tratamiento de Mejoramiento Integral	\$ 378.356	\$ 22.701	277
LOTES	5910 Lotes en Áreas de Manejo Especial Nacionales	\$ 55.770	\$ 3.346	258
LOTES	5913 Lotes en Área Forestal Distrital	\$ 118.484	\$ 7.109	28
LOTES	5914 Lotes en Parque Ecológico Distrital	\$ 53.718	\$ 3.223	394
LOTES	5915 Lotes en Parques Urbanos	\$ 18.000	\$ 1.080	2
LOTES	5916 Lotes en Ronda de Río o Canal	\$ 420.655	\$ 25.239	58
LOTES	5917 Lotes en Corredor Ecológico de Ronda	\$ 169.091	\$ 10.145	388
LOTES	5919 Lotes en Corredor Ecológico del Borde	\$ 460.476	\$ 27.629	1
LOTES	5921 Lotes en Ronda Hidráulica del Río Bogotá	\$ 60.103	\$ 3.606	951
LOTES	5922 Lotes en Zona de Manejo y Preservación Ambiental	\$ 27.667	\$ 1.660	4

Fuente: UAED 2013 – Cálculos DTAV

CONCLUSIONES ESTUDIO DE CAPACIDAD DE PAGO

Finalmente y a manera de conclusión tenemos que en la sección 4.2 se estimó la capacidad de pago máxima para las combinaciones “Localidad-Estrato” y en la sección 4.3 se obtuvo el número de predios que tendrían capacidad de pago en el mismo nivel de desagregación. Con dicha información se hizo el cálculo aproximado de la capacidad de pago que tendría la ciudad y las localidades para la contribución a la valorización.

A nivel general, el Distrito Capital tendría una capacidad de pago anual de 1.66 billones de pesos aproximadamente. Los estratos 4, 5 y 6 tendrían un potencial de aportar el 82,3% de dicho monto, mientras los estratos 1, 2 y 3 tendrían la capacidad de aportar el 17,2% de la capacidad de pago de la ciudad.

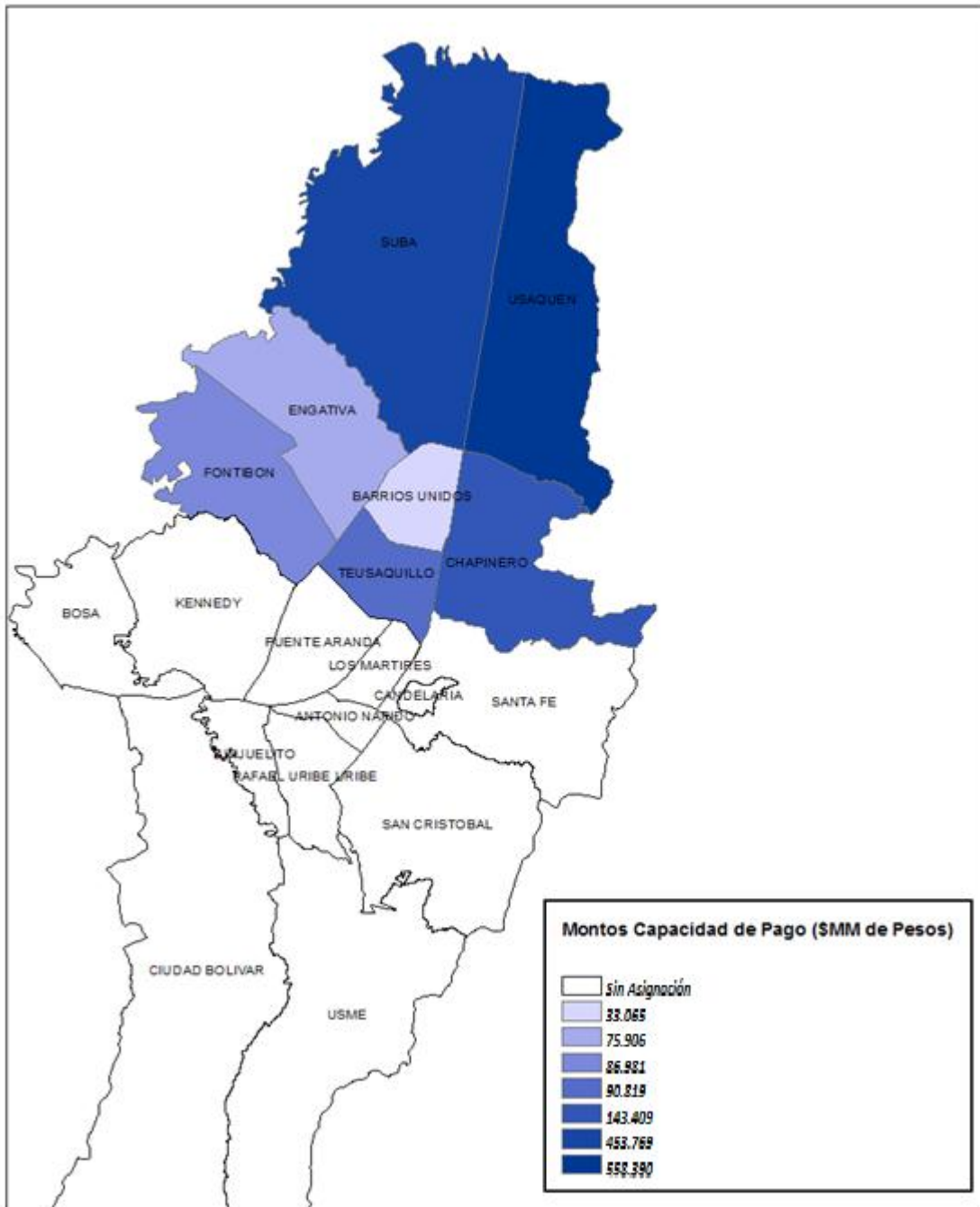
Por otra parte, las 7 localidades sujetas al cobro de valorización del Acuerdo 523 de 2013 (Chapinero, Barrios Unidos, Engativá, Fontibón, Teusaquillo, Usaquén y Suba) tendrían en conjunto una capacidad de pago anual de 1.36 billones de pesos. Se destaca que las localidades de Suba y Usaquén podrían contribuir en 1.01 billones de los 1.36 billones que tienen de capacidad de pago estas 7 localidades. Lo anterior se explica porque en estas localidades existe multiplicidad de estratos y un número importante de predios (hay una concentración importante de los estratos 5 y 6)

Tabla 16: Estimación capacidad de pago Distrito Capital 2013

LOCALIDAD	<i>Monto CP predios residenciales</i>
ANTONIO NARINO	\$ 5.874.801.425
BARRIOS UNIDOS	\$ 33.064.641.665
BOSA	\$ 10.472.893.945
CHAPINERO	\$ 143.409.408.543
CIUDAD BOLIVAR	\$ 7.166.933.262
ENGATIVA	\$ 75.906.120.134
FONTIBON	\$ 86.980.983.956
KENNEDY	\$ 78.160.945.444
LA CANDELARIA	\$ 1.777.737.280
LOS MARTIRES	\$ 4.404.465.157
PUENTE ARANDA	\$ 23.640.148.564
RAFAEL URIBE URIBE	\$ 9.209.716.851
SAN CRISTOBAL	\$ 8.562.067.184
SANTA FE	\$ 18.155.870.504
SUBA	\$ 453.769.461.483
TEUSAQUILLO	\$ 90.819.458.045
TUNJUELITO	\$ 7.541.662.863
USAQUEN	\$ 558.390.245.395
USME	\$ 1.793.764.887
Total	\$ 1.665.408.724.178

Fuente: EMB 2011 - UAECD 2011 - Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)). Cálculos DTAV

Gráfico 3: Montos Capacidad de Pago Localidades AC 523 de 2013



Fuente: EMB 2011 - UAECN 2011 - Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012)). Cálculos DTAV

BIBLIOGRAFÍA CAPACIDAD DE PAGO

SDP-DANE (2011) Encuesta Multipropósito de Bogotá, Cuadros de Salida.
 SDP-UN/CID (2011) Calidad de Vida Urbana y Capacidad de Pago de los Hogares Bogotanos
 UAECN (2011,2013) Base predios catastrales

Hernández, Juan N. (2006). “Revisión de los determinantes macroeconómicos del consumo total de los hogares para el caso colombiano”. ESPE No. 52, Banco de la República.

López A, Gómez C y Rodríguez N. (1996). “La caída de la Tasa de Ahorro en Colombia durante los años noventa: Evidencia a partir de una Base de Datos para el periodo 1950-1993”. Borradores de economía No. 57. Banco de la Republica.

Consorcio de estudios de valorización para Bogotá. (2013). Informe final: Actualización y adición al estudio de estimación de capacidad de pago de los propietarios de los predios incluidos en las zonas de influencia (Perímetro urbano de Bogotá D C) para el cobro de la contribución a la valorización aprobada mediante el Acuerdo 180/05 Fase II.

8. INFORMACIÓN OTRAS ENTIDADES

Para el desarrollo de la labor de validación y actualización de los atributos gravables y no gravables para la correcta asignación de la contribución de valorización ordenada por el Acuerdo 523 de 2013, se hace necesario solicitar información predial a múltiples entidades Distritales y Nacionales; de la correcta y adecuada entrega de esta información depende en gran medida la correcta distribución del gravamen.

Al ser recibida esta información se requiere un proceso de adecuación y consolidación por parte del IDU y en muchos casos de validación, revisión y corrección dentro del proceso diseñado por el Instituto para hacer lo ordenado por el acuerdo; algunas de las inconsistencias encontradas en la información suministrada por estas entidades será la expuesta a continuación lo que demuestra la importancia del proceso de verificación desarrollado por el IDU, cabe resaltar que estas inconsistencias fueron reportadas a dichas dependencias para los fines pertinentes.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD

Teniendo en cuenta que para la reasignación del Acuerdo 523 de 2013, fue suministrada la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD con corte a 15 de julio de 2013, siendo esta es el insumo base para la validación y verificación de los atributos. Como parte del proceso de validación de la información, se encontraron las siguientes 38.985 inconsistencias:

Tipo	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD	TOTAL
1	PREDIOS INCORPORADOS POR EL IDU (CHIP IDU)	12.461
2	PREDIOS INCORPORADOS POR EL IDU (CHIP UAECD)	12.990
3	PREDIOS SIN AVALUO CHIP IDU	12.461
4	PREDIOS DOBLEMENTE INCORPORADOS EN UAECD	41
5	MATRICULAS DOBLES EN SIIC	33
6	PREDIOS 9003	480
7	PREDIOS QUE NO EXISTEN EN BD 523/2013, PERO SI EN SIIC	415
8	CHIP REPETIDOS	42
9	AREA INCONSISTENTE	1
10	OTRAS INCONSISTENCIAS	61
TOTAL		38.985

Tipo 1. Predios incorporados por el IDU (CHIP IDU)

Corresponde a los predios que no figuran en la base de datos suministrada por la UAECD. Fueron objeto de estudio de análisis, por no encontrarse en la base de datos de Catastro, al momento de realizar el estudio se genera un CHIP autonumérico.

Tipo 2. Predios incorporados por el IDU (CHIP UAECED)

Corresponde a predios que fueron incorporados en la base de Catastro, posterior a la entrega de la base de datos y debieron ser incorporados manualmente por el IDU lo que pudo generar inconsistencias en la asignación.

Tipo 3. Predios sin avalúo CHIP IDU

Por tratarse de predios a los que se les realizó la mutación predial en el proceso de verificación y actualización de atributos gravables (englobe o desenglobe), no se cuenta con el valor del avalúo y por ende no son susceptibles de la exclusión por avalúo catastral.

Tipo 4. Predios doblemente incorporados en la base de datos UAECED

Pertenece este tipo a predios cuya área se encuentra doblemente incorporada en la base de datos de UAECED, generalmente sucede en predios que fueron objeto de desenglobe y se encuentra el área del predio matriz y los predios segregados en la misma mutación predial.

Tipo 5. Matriculas Dobles En SIIC

Corresponde a este tipo predios que en la base de datos de Catastro cuentan con el folio de matrícula inmobiliaria duplicado, llevando a imposibilidad de un cobro coactivo por mala identificación jurídica de un predio.

Tipo 6. Predios inconsistentes para ser gravados (código 9003)

Se incluyen los predios que al realizar el análisis respectivo, no se logra su localización cartográfica y/o jurídica. También se incluyen dentro de esta categoría los predios dispersos de la base catastral cuyas áreas registradas difieran de las validadas cartográficamente o que no poseen correspondencia gráfica, como son los predios matrices de barrios conformados, cuyos descuentos de área registrados no permiten la localización del área de terreno remanente indicada en la base catastral, con todo lo anterior imposibilita el efectivo cobro de la contribución de valorización.

Tipo 7. Predios que no existen en Base de Datos entregada por UAECED, pero si en SIIC.

En la base de datos entregada por la UAECED, faltó incluir 415 predios que a la fecha del corte, ya existían haciendo la consulta en línea (SIIC), por tal motivo fue necesario incorporar manualmente estos predios.

Tipo 8. CHIP repetidos

Luego de realizar algunas validaciones de la base de datos suministrada por la UAECDD, se encontró que dos predios diferentes contaban con el mismo CHIP, esta situación se presentó en 42 predios.

Tipo 9. Inconsistencias en área de terreno

Predios que cuentan con inconsistencias en las áreas de terreno. Un caso importante de mencionar corresponde al predio donde se ubica la sede principal del ICBF, en el sector 005504 manzana 28 lote 01, que registra un área de 2'111.154.70 m², sin embargo previo estudio y revisada la información gráfica, el predio cuenta con 46098.88 m². Estas inconsistencias generan contribuciones que suelen ser reclamadas y hacen que el monto distribuible no logre su efectivo recaudo.

Tipo 10. Otras Inconsistencias

Como ejemplo se identificó el siguiente caso, el predio identificado con barmanpre 006303 56 02 se encontraba con 580 unidades en total, de las cuales la construcción 006 y 007 tenían un total de 80 unidades, al hacer el estudio respectivo se encontró que 40 unidades (construcción 006) estaban doblemente incorporadas con la construcción 007, lo que significa que la propiedad horizontal en realidad tiene 540 unidades.

También se encontraron inconsistencias en la nomenclatura predial, dado que existen predios con direcciones duplicadas.

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - SDP
DIRECTOR DE PATRIMONIO Y RENOVACION URBANA

Como resultado de la investigación realizada en la determinación del uso de los inmuebles del listado suministrado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación SDP, se encontraron algunas diferencias referentes a la información de los registros del listado, luego del cruce de la información del CHIP del listado con la información facilitada por la UAECDD de los predios de las zonas de influencia del Acuerdo 523 de 2013, se encontraron las siguientes 166 inconsistencias:

REGISTROS ELIMINADOS O MODIFICADOS		TOTAL
1	BORRADOS EN LA UAECDD	14
2	CHIP MAL ESCRITO	12
3	CHIP REPETIDO	17
4	LOTE SIN CONSTRUCCIÓN	1

5	NO ESTÁN DECLARADOS COMO MONUMENTO NACIONAL SEGÚN SUS OBSERVACIONES	5
6	NO HAY INFORMACIÓN SUFICIENTE PARA UBICARLOS	5
7	VENÍAN SIN CHIP Y SE ENCONTRÓ CHIP ASOCIADO A LA INFORMACIÓN	9
8	REGISTROS ENCONTRADOS POR EL IDU, FALTANTES EN LISTADO SDP	101
TOTAL		166

INSTITUTO DISTRITAL DE LA PARTICIPACIÓN Y ACCION COMUNAL (IDPAC).

En la base de datos suministrada por el IDPAC hay un total de 1081 predios, en toda la ciudad, al filtrar por localidades, resultan 333 predios relacionados en la base de datos, de los cuales 194, Predios están dentro de la zona de influencia relacionados de la siguiente manera:

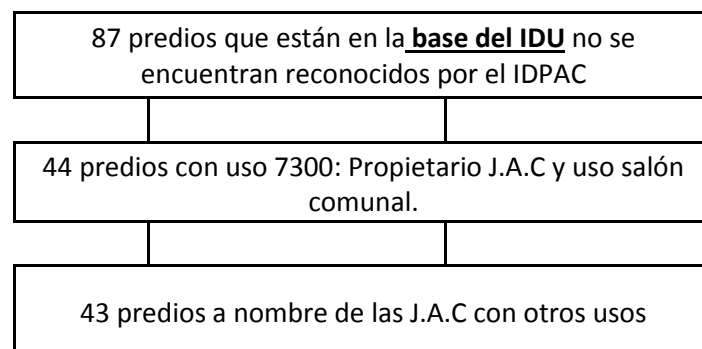
Ítem 1: 65 predios coinciden en bases del IDPAC vs IDU con USO 7300 uso Salón Comunal.

Ítem 2: 16 predios coinciden bases de IDPAC vs IDU con USO diferente a salón comunal, (comedores comunitarios, jardines infantiles, centros de salud entre otros).

Ítem 3: 113 predios están en la base IDPAC con propietario diferente a las J.A.C y estos discriminados así, 89 predios a nombre de BOGOTA D.C y 24 predios a nombre de PROPIETARIO PARTICULAR que a su vez, 17 predios con uso SALON COMUNAL (IDPAC) y 7 predios sin uso definido.

De acuerdo a la base de datos del **IDU** y después del análisis comparativo se encontró:

Cuadro anexo 1:



9. PREGUNTAS FRECUENTES

-¿Que normas regulan la Valorización?

R/: Le informo que las normas que regulan la reasignación y el cobro de la contribución de valorización por beneficio local autorizada por el Acuerdo 523 de 2013, que se asigna en esta oportunidad, son:

- La Constitución Política de Colombia, en sus artículos 317 y 338.
- El Decreto 1604 del 24 de junio de 1966.
- El Acuerdo 19 de 1972.
- El Decreto 1333 del 25 de abril de 1986, en su artículo 234.
- El Acuerdo 7 del 29 de mayo de 1987.
- La Ley 9 del 11 de enero de 1989, modificada por la Ley 388 del 17 de diciembre de 1997.
- El Decreto 624 del 30 de marzo de 1989, Estatuto Tributario Nacional en concordancia con Decreto 807 de 1993.
- El Acuerdo 6 de 1990.
- El Decreto 1421 del 21 de julio de 1993, en sus artículos 157 y 162.
- El Decreto 807 del 17 de diciembre de 1993.
- El Decreto 362 del 21 de agosto de 2002.
- El Decreto 619 del 28 de julio de 2000 -Plan de Ordenamiento Territorial-, revisado por el Decreto 469 del 23 de diciembre de 2003 y compilado por el Decreto 190 del 22 de junio de 2004.
- El Acuerdo 180 de 20 de octubre de 2005.
- El Acuerdo 398 de 26 de agosto de 2009.
- El Acuerdo 445 de 25 de agosto de 2010.
- El Acuerdo 500 de 27 de octubre de 2012, modificado por los Acuerdos 398 de 2009 y 445 de 2010.

-¿Si las obras a realizar se van a ejecutar a gran distancia de nuestro predio, en donde se refleja la valorización?

R/: Es importante señalar que los beneficios generados por las obras entre otros son reducción en tiempos de desplazamiento, economía en costos de operación, seguridad peatonal, disminución de índices de accidentalidad, comodidad, mayor movilidad vehicular y mejoramiento del entorno que se reflejan en el mayor valor de la tierra. Vale la pena mencionar que el grado de Beneficio se define como la distancia que hay entre el predio y la obra más cercana que se va a construir. Entre más cerca el predio a la obra mayor el beneficio.

-¿Por qué no se les cobra valorización a todos los predios de la ciudad?

R/: Vale la pena aclarar que según el Acuerdo 523 de 2013 *“POR EL CUAL SE MODIFICAN PARCIALMENTE LOS ACUERDOS 180 DE 2005, 398 DE 2009, 445 DE 2010 Y SE*

MODIFICA Y SUSPENDE EL ACUERDO 451 DE 2010 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, ordena un cobro de valorización por beneficio Local y no general, por tal motivo son objeto de cobro los predios que se encuentran dentro de las zonas de influencia estipuladas en el artículo 4 del mencionado Acuerdo.

-¿Cuál es el método que se aplica para el cobro de la valorización?

RI: Es de tener en cuenta que el método de distribución de la Contribución de Valorización es el de factores de beneficio, con base en el cual el gravamen se liquida a partir de los coeficientes numéricos que califican las características diferenciales de los predios y las circunstancias que los relacionan con las obras, previstos en el artículo 3 del Acuerdo 523 de 2013, en el anexo 4 del Acuerdo 180 de 2005, en los artículos 12 y 13 del Acuerdo 398 de 2009 y el artículo 1 del Acuerdo 445 de 2010.

-¿Cuál es la fórmula para el cobro de la valorización?

RI: El modelo matemático aplicado para la asignación de valorización según el Acuerdo 523 de 2013 es el siguiente:

$$FD = (Fe * Fp * Fu * Fb * Fh)$$

Dónde:

Fe	=	Factor estrato (Para los predios residenciales)
Fge	=	Factor geoeconómico (Para los predios no residenciales y de expansión urbana)
Fp	=	Factor pisos
Fu	=	Factor uso (explotación económica)
Fb	=	Factor grado de beneficio
Fh	=	Factor Adicional para Predios de Conservación Histórica, Artística o Arquitectónica
FD	=	Factor Definitivo

Con respecto al área virtual el Acuerdo 7 de 1987 en su artículo 48 cita: “**Área Virtual.** Se entenderá por área virtual de un inmueble, el producto resultante de multiplicar su área real por el respectivo factor de distribución”.

$Av = At * FD$

Dónde:

Av	=	Área Virtual
At	=	Área de terreno de cada inmueble (extensión superficiaria).
FD	=	Factor Definitivo

Para la aplicación al modelo matemático tenemos:

$$Av = (At * FD)$$

Factor Conversión: (FC)

$$FC = \frac{M}{\sum Av}$$

Dónde:

$$\begin{aligned} M &= \text{Distribuible por Zona de Influencia y componente} \\ \sum Av &= \text{Sumatoria de Áreas Virtuales de la totalidad de los predios} \\ &\quad \text{que conforman la liquidación} \end{aligned}$$

Y con respecto a su inquietud de la Contribución predial finalmente se tiene que:

Contribución Predial: (CP) Gravamen de cada predio

$$CP = FC * Av$$

Estas son las variables con los cuales se calculó la contribución de valorización ordenada por el Acuerdo 523 de 2013.

-¿Qué controles se establecieron para garantizar la calidad del resultado de la liquidación de cada unidad predial, sírvase explicar el proceso?

R/: La calidad del proceso de liquidación y distribución de la contribución de valorización, depende básicamente de tres aspectos:

1. Información Alfanumérica y Geográfica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, como esta información proviene de una entidad distrital, cuyo objetivo misional es principalmente el de mantener actualizada la información catastral del Distrito Capital, el IDU no tiene inferencia directa sobre estos datos y el control de calidad es realizado directamente por la UAECD.

2. Información de atributos gravables (usos y números de pisos) de las unidades prediales, incluidas al interior de las zonas de beneficio de la Reasignación de la Fase II. Ésta información es recopilada por el IDU mediante la verificación y actualización de datos del inventario predial efectuado por el mismo IDU en el año 2012, específicamente en la actividad de Visita a Terreno, su calidad es garantizada mediante la implementación de procesos de control de calidad por

muestreo aleatorio y comparativo ejecutados en el Sistema de Información de Valorización – VALORICEMOS, por un grupo de profesionales con experiencia en tareas de revisión y validación de información predial.

3. Modelo de Liquidación de la Contribución de Valorización, el cual se encuentra parametrizado e implementado en el Sistema de Información VALORICEMOS del IDU, siguiendo los lineamientos establecidos en el Acuerdo 523 de 2013, Acuerdo 180 de 2005, Acuerdo 398 de 2009 y Acuerdo 445 de 2010.

La calidad en la ejecución de este modelo de liquidación y distribución de la contribución de valorización, depende del proceso de especificación, desarrollado e implementado de los procedimientos informáticos requeridos en el Sistema de Información de Valorización – VALORICEMOS, para calcular el valor de contribución predial, de conformidad con el modelo adoptado para la distribución, para lo cual se realizaron pruebas masivas y puntuales de cálculo de contribución predial, en las cuales se validaron los resultados obtenidos, se realizaron ajustes a los procedimientos programados y por último se aprobaron los resultados finales de liquidación, una vez se obtuvieron los datos esperados.

-¿A qué fecha suministró la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la base de datos a partir de la cual se le dio cumplimiento al artículo 2 del Acuerdo 523 de 2013?

RI: La información alfanumérica y geográfica utilizada para el proceso de verificación y actualización de datos Acuerdo 523 de 2013, fue solicitada a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD mediante oficio de salida IDU 20135650954721 del 18 julio de 2013, la UAECD entrego al IDU la información alfanumérica predial con corte a 15 de Julio de 2013 y fue protocolizada mediante oficio de entrada IDU 20135261083652 del 20 de Noviembre de 2013.

-¿Una vez resueltos los recursos de reconsideración en contra o a favor de los contribuyentes, se cobrarán los intereses generados en ese tiempo?

RI: La interposición de los recursos de reconsideración interrumpe la exigibilidad de la obligación hasta tanto se haya decidido de fondo la controversia suscitada por el recurrente. Lo anterior, conforme a la Resolución de Políticas de Recaudo.

-¿Aplica el silencio administrativo positivo para los procesos de reconsideración que hacen los contribuyentes?

RI: A pesar de que el Estatuto tributario Nacional, Decreto 624 de 1989, prevé la aplicación del silencio administrativo positivo dentro del trámite de discusión de los actos de la Administración de Impuestos Nacionales, para el caso de la contribución de valorización, ni la ley 1604 de 1966, ni el Acuerdo 7 de 1987, contempla esta figura, si no por el contrario remite al Código Contencioso Administrativo, ya que por regla general el silencio de la administración equivale a

decisión negativa. Este criterio ha sido recogido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca tal y como se observa en fallo del 26 de julio de 2011, radicación 11001-33-31-041-2009-00142-01.

-¿Por qué razón se encuentra incluido el parque Gustavo Uribe Botero en la reasignación del Acuerdo 523 de 2013 del cobro, si éstos ya existen?

RI: Según el artículo 4, parágrafo 1 del Acuerdo 180 de 2005:

“PARAGRAFO 1.- El Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte, deberá garantizar la disponibilidad material y jurídica de los bienes inmuebles requeridos para la construcción de los parques determinados en cada grupo.”

Por lo anterior el parque Gustavo Uribe Botero incluido en dicho Acuerdo, ya existe, debido a que son propiedad del IDRD, por lo anterior se cobra lo relacionado con la construcción de dicho parque.

El detalle de la obra a realizar y/o remodelar (adecuación, remodelación, ampliación, etc.) deberá consultarse con el IDRD quien es el responsable de la construcción.

Como lo indica el parágrafo 2 del mismo artículo:

“PARAGRAFO 2.- El Instituto de Desarrollo Urbano estará a cargo de la asignación, cobro y recaudo de la contribución de valorización, quien deberá colocar a disposición del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte los recursos recaudados por este concepto.....”

-¿En qué consistió y bajo qué contrato se realizó el estudio de capacidad de pago?

RI: Siguiendo la normativa para realizar el cobro de la contribución a la valorización del Acuerdo 523 de 2013, el IDU adelantó el estudio de la Capacidad de Pago de los contribuyentes del Distrito Capital. En concordancia con las normas nacionales y distritales. “Con respecto a las nacionales, nos referimos especialmente al Decreto 868 de 1956 (Artículo 2), al Decreto 1604 de 1966 (Artículo 9), al Decreto 1394 de 1970 (Artículos 4 y 29). En cuanto a las normas distritales el Acuerdo 7 de 1987 (Estatuto de Valorización del Distrito Capital) ordena tener en cuenta “las condiciones socioeconómicas de los propietarios” como parte de las condiciones para fijar la zona de influencia (Art 11) y para la distribución del beneficio (Art 54)”.¹¹

En este orden de ideas, el objetivo del mencionado estudio consistió en hacer una actualización al estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá (Contrato No. DTGC 049-2012). El motivo fundamental para realizar una actualización al estudio en mención, y no realizar un nuevo estudio, obedece a que para el año 2013 no se cuenta con información más

¹¹ Estudio de Capacidad de Pago contratado por el IDU al Consorcio de Valorización para Bogotá. Página 2

actualizada que permita hacer nuevas estimaciones de la Capacidad de Pago de los habitantes del Distrito Capital. Por tanto, al realizar un nuevo estudio no se contara con cambios significativos en las estimaciones de capacidad de pago en el Distrito Capital.

La actualización del Estudio de Estimación de Capacidad de Pago de los Contribuyentes para los predios incluidos en las zonas de influencia del cobro, determinó los montos máximos de capacidad de pago a nivel de estratos para el segmento residencial y de usos para el segmento no residencial, estos valores fueron el insumo para el modelamiento de las cuotas objeto de financiación.

-¿Que entidades suministraron información al IDU para llevar a cabo lo estipulado en el Acuerdo 523 de 2013?

R/: El siguiente cuadro relaciona los oficios de salida IDU con los cuales fue solicitada información a las diferentes entidades, al igual que las respuestas enviadas al IDU para adelantar lo referente al Acuerdo 523 de 2013:

No	ENTIDAD	DOCUMENTO SOLICITUD	FECHA	DOCUMENTO RESPUESTA	FECHA
1	ARQUIDIOCESIS	20135761421781	Septiembre 12 de 2013	20135261040872	Octubre 18 de 2013
2	BOMBEROS	20135760971781	Julio 23 de 2013	NO DIERON RESPUESTA	
3	CONTRALORIA DE BOGOTA	20135760976521	Julio 23 de 2013	20135260888672	Agosto 14 de 2013
4	CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA	20135760997801	Julio 23 de 2013	20135260885732	Agosto 13 de 2013
5	DEFENSA CIVIL COLOMBIANA	20135761111551	Julio 25 de 2013	20135260867432	Agosto 2 de 2013
6	FONDO DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS – FOPAE	20135761435121	Septiembre 20 de 2013	20135261025332	Octubre 21 de 2013
7	INSTITUTO DISTRITAL DE LA PARTICIPACIÓN Y ACCIÓN COMUNAL - IDPAC	20135760962481	Julio 22 de 2013	20135260889582	Agosto 14 de 2013
8	DIRECTOR DE PATRIMONIO Y RENOVACIÓN URBANA - SDP	20135761446891	Septiembre 30 de 2013	20135261063582	Noviembre 8 de 2013
9	MINISTERIO DEL INTERIOR	20135761423691	Septiembre 13 de 2013	NO DIERON RESPUESTA, INFORMACION DISPONIBLE EN LA PAGINA WEB DEL MINISTERIO. http://www.mininterior.gov.co/mision/asuntos-religiosos	
10	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES	20135761423811	Septiembre 13 de 2013	20135261010832	Octubre 11 de 2013
11	PERSONERIA DE BOGOTÁ	20135761008801	Julio 23 de 2013	20135260891662	Agosto 15 de 2013
12	PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION	20135761110151	Julio 25 de 2013	20135260883472	Agosto 12 de 2013
13	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	20135650954721	Julio 18 de 2013	20135261083652	Noviembre 14 de 2013
14	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	20135761486221	Octubre 21 de 2013	20135261137622	Diciembre 05 de 2013
15	SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - ESTRATIFICACIÓN	20135761422861	Septiembre 12 de 2013	20135260978712	Septiembre 27 de 2013
16	SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA - IMPUESTO PREDIAL	20135761435021	Septiembre 20 de 2013	20135261019482 20135261048112	Octubre 17 de 2013 Octubre 31 de 2013

10. GLOSARIO

- **Acuerdo:** Resolución tomada en común por dos o más personas, por una junta, asamblea o tribunal; pacto, tratado o resolución de organizaciones, instituciones, empresas públicas o privadas.

Es la forma como los Concejos municipales y distritales toman las decisiones, sobre temas o aspectos que pueden surgir como iniciativa propia de los miembros que la conforman, así como de los alcaldes, personeros, contralores, juntas administradoras locales, o por acciones populares de acuerdo con la ley estatutaria correspondiente.

- **Acto de asignación:** Es el acto administrativo, sujeto a recursos, por medio del cual la administración impone la contribución de valorización al contribuyente.
- **Acto administrativo:** Es la manifestación de la voluntad de la administración capaz de crear, modificar o revocar situaciones jurídicas.
- **Cobro:** Es la actuación de la administración tributaria tendiente a obtener el pago de las obligaciones de los administrados.
- **Cobro coactivo:** Procedimiento administrativo encaminado a hacer efectivo el cobro de las obligaciones tributarias o deudas fiscales surgidas de la potestad impositiva del Estado, y pretende exigir su cumplimiento compulsivo cuando el sujeto pasivo de dicha obligación la ha incumplido parcial o totalmente.
- **Contribución:** Es la parte que corresponde a cada contribuyente en la distribución de la carga de los gastos públicos.
- **Contribución de valorización:** Es un tributo sobre las propiedades inmuebles que se benefician con la ejecución de obras de interés público.
- **Contribuyente:** Es la persona natural o jurídica obligada al pago de contribuciones.
- **Ejecutoria del acto administrativo:** Es un fenómeno procesal que va "implícito" en todo acto administrativo, que significa que al día siguiente de su notificación adquiere firmeza y por ello, es obligatorio, condición que esta ceñida a la facultad que tiene la Administración de producir los efectos jurídicos del mismo, aún en contra de la voluntad de los administrados.
- **Ejecutividad del acto administrativo:** Es la obligación que implícita en el acto administrativo de su cumplimiento y obediencia, tanto por parte de la Administración como de los administrados en lo que a cada uno corresponda.
- **Espacio Público:** Es el conjunto de inmuebles públicos y elementos espaciales naturales y arquitectónicos, de las propiedades privadas, que por

su destinación están destinadas a usos para la satisfacción de necesidades colectivas que superen los intereses individuales (Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997).

- **Estatuto:** Es un régimen legal en que se determinan reglas generales, que tienen la posibilidad de ser desarrolladas por otras de contenido particular.
- **Exención:** Es una norma de contenido legal que libera al sujeto pasivo de la obligación que le correspondería normalmente; o lo libera del régimen ordinario que tendría que aplicársele.

Los predios exentos son señalados expresa y taxativamente por los Concejos Distritales o Municipales, dentro de los límites que establecen las leyes.

- **Excluido:** No tienen obligación alguna frente al gravamen, es decir están exonerados del cumplimiento de las obligaciones tributarias.
- **Firmeza del acto administrativo:** Significa que a partir de determinado momento la decisión allí contenida es inalterable e incuestionable.
- **Gravamen:** Obligación impuesta sobre un inmueble o sobre un peculio.
- **Parque:** Espacio libre destinado a la recreación al aire libre y el contacto con la naturaleza, donde predominan los valores paisajísticos sobre los elementos arquitectónicos.
- **Propietario de Inmueble:** Es quien que tiene el derecho de dominio y como tal se encuentra inscrito en el registro de instrumentos públicos y privados.
- **Poseedor de Inmueble:** Tiene ánimo de señor y dueño respecto del bien que posee, pero carece del derecho de dominio sobre el mismo.
- **POT:** Plan de Ordenamiento Territorial, contiene las normas básicas para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.
- **Notificación:** Es el medio por el cual se da a conocer al contribuyente las decisiones que toma la administración, para que éste tenga la oportunidad de ejercer el derecho de contradicción y defensa a través de los recursos de ley, o acate la voluntad de la administración puesta en su conocimiento.
- **Recaudo:** Operación que consiste en la recuperación de una suma de dinero en efectivo.
- **Sujeto activo:** Es la entidad que ejecuta las obras como acreedora concreta de los recursos invertidos.
- **Sujetos pasivos:** Son las personas naturales o jurídicas de derecho privado, las personas jurídicas de derecho público, que a la fecha de hacerse asignación de la misma, tengan la calidad de propietarios o poseedores de

los bienes inmuebles que reciben o recibirán un beneficio, como consecuencia directa de la ejecución de una obra pública.

- **Veeduría ciudadana:** Es el mecanismo democrático de representación que le permite a los ciudadanos o a las diferentes organizaciones comunitarias, ejercer vigilancia sobre el proceso de la gestión pública, frente a las autoridades: Administrativas, políticas, judiciales, electorales y legislativas, así como la convocatoria de las entidades públicas o privadas encargadas de la ejecución de un programa, proyecto, contrato o de la prestación de un servicio público.
- **Tributo:** Obligación en dinero establecida por la ley, cuyo importe se destina al sostenimiento de las cargas públicas.
- **Unidad predial:** Es el área cobijada por cada matrícula inmobiliaria o inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

GLOSARIO DE ENTIDADES PÚBLICAS

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público: Es un organismo principal de la Administración Distrital, creado por el Acuerdo 18 de 1999, con la misión es contribuir al mejoramiento de la calidad de vida a través de una eficaz defensa del espacio público, una adecuada administración del patrimonio inmobiliario de la ciudad y de la construcción de una nueva cultura del espacio público, que garantice su uso y disfrute colectivo y estimule la participación comunitaria.

Dirección de Prevención y Atención de Emergencias: Es la oficina gubernamental adscrita a La Secretaría de Gobierno de la Alcaldía Mayor de Bogotá, que define las políticas e integra las acciones de prevención de riesgos y atención de desastres de las diferentes entidades que conforman el Sistema Distrital de Prevención y Atención de Emergencias - DPAE.

Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte: Es un establecimiento público descentralizado del orden Distrital, creado por Acuerdo 4 de 1978 del Concejo de Bogotá D.C., con la función de promover la recreación, el deporte, el buen uso de los parques y el aprovechamiento del tiempo libre de todos los habitantes de Bogotá, en armonía con los ecosistemas y el medio ambiente

Instituto de Desarrollo Urbano: Es un establecimiento público creado por el Acuerdo 19 de 1972, descentralizado, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, para la ejecución de obras públicas de desarrollo urbanístico ordenadas dentro del Plan General de Desarrollo y los planes y programas sectoriales, así como las operaciones necesarias para la distribución, asignación y cobro de las contribuciones de valorización.

Secretaría Distrital del Ambiente: Creada por el Acuerdo 257 de 2006, con la misión de orientar y liderar la formulación de políticas ambientales y de aprovechamiento sostenible de los recursos ambientales y del suelo, tendientes a preservar la diversidad e integridad del ambiente, el manejo y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales distritales y la conservación del sistema de áreas protegidas, para garantizar una relación adecuada entre la población y el entorno ambiental y crear las condiciones que garanticen los derechos fundamentales y colectivos relacionados con el medio ambiente.

Secretaría de Hacienda Distrital: Por ordenanza del 2 de junio de 1863, se crea la Tesorería del Distrito, cuyo objetivo principal era la administración de las rentas del Distrito. Posteriormente, mediante la ordenanza 27 del 25 de abril de 1912, se reglamenta la Hacienda Municipal, y con el transcurso del tiempo adquiere el que tiene en la actualidad. Es una entidad del sector central de la administración Distrital con el fin de garantizar la sostenibilidad de las finanzas del Distrito Capital, es decir, asegurar que Bogotá cuente con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones y hacer las inversiones necesarias en la ciudad.

Secretaría de Movilidad Distrital: Es un organismo del sector central con autonomía administrativa y financiera, creada por el Acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006, con la misión de garantizar la planeación, gestión, ordenamiento, desarrollo armónico y sostenible de la ciudad en los aspectos de tránsito, transporte, seguridad e infraestructura vial y de transporte.

El Instituto de Desarrollo Urbano, es una de sus entidades adscritas.

Secretaría de Planeación Distrital: Organismo del orden central de la Administración Distrital, creada por el el Acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006, que tiene por objeto orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital: Es la entidad oficial encargada de las actividades relacionadas con la formación, conservación y actualización del inventario de los bienes inmuebles situados dentro del Distrito a partir del estudio de sus elementos físico, económico y jurídico.

Aprobó: Hernando Arenas Castro - Director Técnico de Apoyo a la Valorización
Revisó: Nancy Esperanza Bogotá Moreno - Subdirectora Técnica de Operaciones
Consolidó: Jhon Freddy Obando Bulla - Profesional Universitario

ANEXO 1 PLANOS

ANEXO 2 DOCUMENTOS Y MANUALES

INFORME TÉCNICO

PREDIOS METROPOLITANOS ACUERDO 523 DE 2013

El presente informe sirve de soporte para la determinación de los predios con uso comercial de escala metropolitana (Código de Uso IDU 2100), dentro del proceso de validación y verificación de datos ordenado para la liquidación de la contribución de valorización de la envolvente del Acuerdo 523/13, está basado en la memoria técnica del Acuerdo 180-FASE II al cuál se le realizó el análisis y las respectivas modificaciones según la verificación para dicho Acuerdo.

Se aplicó la metodología que se describe a continuación.

ANTECEDENTES

Se tomó como punto de partida informe técnico contenido en la memoria técnica correspondiente a la fase II del Acuerdo 180 de 2005, con un previo análisis al plano de coberturas generado por el IDU.

COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA (2100).

Son aquellas superficies de comercio dedicadas a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad, cuyas construcciones fueron concebidas para este fin específico, como centros comerciales o hipermercados y/o que poseen almacenes por departamentos, además constituye un polo de atracción para los habitantes de otras zonas de la ciudad y por lo tanto generan desplazamiento hacia esta zona. Estos predios están dotados de zonas de parqueo, zonas de cargue y descargue, áreas sociales, se encuentran en áreas de terreno superiores a los 6.000 m² y poseen más de 6.000 m² de área construida en usos comerciales y servicios complementarios a estos siempre y cuando se encuentren dentro de la zonificación de coberturas generadas por el IDU. No se dará este uso en el caso en que se verifique y los predios no se encuentren dentro de dicha cobertura.

Es importante aclarar que se gravarán en este uso las unidades prediales en propiedad horizontal o no que estén dentro de las construcciones que cumplan con la descripción del párrafo anterior. (Ejemplo todos los locales de un centro comercial que sea clasificado como comercio metropolitano).

Características más relevantes que presentan los predios mencionados al ser catalogados con **USO-IDU 2100 COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA**.

- Establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales (centros comerciales, empresariales, etc.).

-Establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes. (Almacenes por departamentos, centros de exposición, etc.).

-Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud especialmente diseñadas para tal fin.

-Se abastecen mediante vehículos medianos o pesados para lo cual requiere zonas especializadas de cargue y descargue.

-Debido a la permanencia de usuarios y empleados en los establecimientos, requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial.

-Por sus características físicas y funcionales se consideran un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se proponga su desarrollo.

-Más de 6.000 m² de área de ventas.

-Se encuentran ubicados en el plano de coberturas específicas desarrollado por el IDU.

-Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.

-No se permite en las orejas de las intersecciones viales.

Una vez analizadas las características anteriores, se procedió a realizar una verificación en el **SIIC (Sistema Integral de Información Catastral)**, para determinar área de terreno, área construida, destino económico de cada predio, además se verificó el plano de coberturas generado por el IDU.

1. PROCESO

Se conformó una base de datos donde se registraron los predios, con los campos de áreas de terreno, área construida, destino económico (**UAECD**), permitiendo encontrar coincidencias y/o diferencias con estas por parte de las características de los inmuebles, tomando como referencia la base de Predios catalogados como Comercio de Escala Metropolitana del documento del Acuerdo 180-FASE II, donde se encontró un total de 57 bienes, la cual fue ajustada a las zonas de influencia del Acuerdo 523 de 2013.

LISTADO DE PREDIOS METROPOLITANOS FASE II ACUERDO 180

El listado base de predios con uso Comercial de Escala Metropolitana de la Fase II que se tomó como referencia fue el siguiente, tiene un total de 57 unidades prediales.

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	UBICACIÓN
ISERRA 100	100 KR 54 98A 39
CAFAM DE LA	AK 68 90 88
METROPOLIS	AK 68 75A 50
CARREFOUR BOSA	KR 92 60 90 SUR
COMERCIAL ANDINO	KR 12 82 02
CENTRO COMERCIAL ATLANTIS	CL 81 13 05
CENTRO COMERCIAL GRANAHORRAR	AC 72 10 34
CENTRO COMERCIAL VIVERO PLAZA	TV 99 BIS 70A 89
ALMACEN MAKRO	AK 72 81B 13
ÉXITO CL 80	CL 78 BIS 68 70
HOMECENTER DORADO	CL 46A 85D 25
CARREFOUR DORADO	CL 46A 85A 51
DORADO PLAZA	AC 26 85D 55
CENTRO COMERCIAL SALITRE PLAZA	KR 68B 24 39
CENTRO COMERCIAL MNILENIO PLAZA	AK 86 42D 13 SUR
ÉXITO AMERICAS	AC 6 68 78
HOME SENTRY PLAZA AMERICAS	CL 3 SUR 71 65
PLAZA DE LAS AMERICAS	KR 71D 6 94 SUR
CINE COLOMBIA S.A. PLAZA DE LAS AMERICAS	KR 71D 4 40 SUR
ALKOSTO AUTOPISTA SUR	AC 45A SUR 51 96
CARREFOUR PUENTE ARANDA	KR 32 18 10
CENTRO COMERCIAL SAN VICTORINO	KR 10 9 37
HOMECENTER AUTOPISTA NORTE	AK 45 174B 45
CENTRO COMERCIAL SAN RAFAEL	AC 134 55 30
CARREFOUR CL 170	KR 68 169B 91
ÉXITO SUBA	AK 104 145 15
ÉXITO AC 147	AC 147 58C 91
CENTRO COMERCIAL MAZUREN	KR 46 152 46
PORTO ALEGRE	AK 58 137B 01
CENTRO COMERCIAL SANTA FE	CL 185 45 03
CENTRO COMERCIAL BULEVAR NIZA	AK 58 127 59
CARREFOUR CL 80	AC 80 69Q 50
SUPERMERCADO LOS TRES ELEFANTES	KR 53 102A 77
HOMECENTER CALLE 80	AK 68 80 39
CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACION	AC 26 62 49
CENTRO COMERCIAL GALERIAS	CL 53B 25 21
CENTRO COMERCIAL CIUDAD TUNAL	KR 24C 48 94S
CENTRO COMERCIAL PANAMA	DG 182 20 - 91
ÉXITO CL 170	CL 175 22 / 13

ÉXITO LISBOA	AC 134 9 51
UNICENTRO	AK 15 124 30
CENTRO COMERCIAL HACIENDA SANTA BARBARA	AK 7 115 60
CENTRO COMERCIAL SANTA ANA	AK 9 110 50
CARREFOUR HAYUELOS	AK 86 19A 50
ALKOSTO AK 68	AC 72 68B 24
CENTRO COMERCIAL PUERTO PRINCIPE	CL 10 20 35
CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR	CL 38ASUR 34D 51
CENTRO COMERCIAL HAYUELOS	CL 20 82 52
CENTRO COMERCIAL PLAZA DE LAS AMERICAS	KR 71D 6 94 SUR
CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACION II	AK 60 24 09
CENTRO COMERCIAL PLAZA IMPERIAL	AK 104 148 07
CENTRO COMERCIAL PLAZA IMPERIAL	AK 104 148 37
HOME CENTER AV 9 CL 152	CL 152 9 08
CENTRO COMERCIAL CALIMA	AC 19 28 20
CENTRO COMERCIAL PORTAL DE LA 80	AC 80 100 52
CENTRO COMERCIAL Y DE NEGOCIOS TITAN PLAZA	AK 72 81 10

Una vez verificado el anterior listado (57 predios) contra la envolvente del Acuerdo 523/13 se obtuvo el **LISTADO DE PREDIOS METROPOLITANOS ACUERDO 523** con un total de 29 unidades prediales donde se pueden apreciar claramente las características que permiten catalogarlo dentro de dicho uso.

Condiciones para catalogar predios metropolitanos

1.1 El área de terreno y área construida de cada predio, siempre y cuando esta supere los 6.000 m², y el IDU lo cataloga según el manual de usos.

1.2 El destino económico determinado por la UAECD, 21 (comercio en corredor comercial), 22 (comercio en centros comerciales) y en algunos casos 23 (comercio puntual). Diferente a estos no se tendrán en cuenta como comercio metropolitano, aun si cumplieran con el primer ítem.

1.3 Las zonas establecidas en el plano de coberturas generado por el IDU. El predio debe estar ubicado espacialmente en uno de los polígonos definidos en dicho plano.

1.4 Los usos de construcción (UAECD) del predio correspondientes a las áreas de uso comercial y las áreas de uso de servicios complementarios.

USO COMERCIAL			USO COMPLEMENTARIO		
USO DE LA CONSTRUCCIÓN	NPH	PH	USO DE LA CONSTRUCCIÓN	NPH	PH
Bodega comercial	08	91	Parqueadero cubierto	96	49
Comercio en corredor comercial	04	40	Oficinas y consultorios (part.)	20	45
Restaurantes	56	60	Depósitos de almacenamiento	22	98
Centro comercial grande	07	42	Bodega de almacenamiento	25	93
*Centro comercial mediano	06	41	Teatros y cinemas	23	47
Comercio puntual	03	39	Clubes pequeños	65	
			Oficinas en bodegas y/o industrias	80	81
			Deposito lockers		51
			Bodega económica	33	
			Estaciones de servicio	05	
			Parqueo libre		48

1.5 Debe estar dotado con zonas de parqueo, sin importar que estos no sean pertenecientes al mismo predio.

1.6 Debe estar dotado con zonas de cargue y descargue, zonas sociales.

1.7 Debe ser un polo de atracción para las diferentes zonas de la ciudad.

2. CONSIDERACIONES Y SUGERENCIAS

2.1 Servicios metropolitanos: En el manual de usos IDU, define como predios metropolitanos aquellos que tienen un área de 6.000 m², de área construida en usos comerciales y adicionales los servicios complementarios a estos. (Casas matrices de: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas). Ej.: Word Trade Center, donde es preciso aclarar que el uso IDU los cataloga de carácter zonal.

Proporción Área de terreno vs. Área construida: Al desarrollar el análisis para cada uno de los predios, se observó que era importante considerar el área de terreno ya que en los casos donde se encuentra un área construida superior a los 6.000 m² también se desarrolla en áreas de terreno superiores a 6.000 m², condición que permite valorar el predio como metropolitano.

3. CONSOLIDACION DE PREDIOS METROPOLITANOS ACUERDO 523

Dando seguimiento al estudio realizado de los predios como posibles metropolitanos se clasificaron así:

3.1 PREDIOS METROPOLITANOS: Se ajustan a todas las condiciones que definirían un predio como metropolitano incluyendo aquellos que requerían consulta específica en el plano de coberturas generado por el IDU.

3.1.1 Predios que cumplen todas las condiciones descritas en el numeral 2 del presente informe y no requerían consulta específica.

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	UBICACIÓN
Centro Comercial Granahorrar (AV Chile)	AC 72 10 34
Iserra 100	KR 54 98A 39
Centro Comercial Mazurén	KR 46 152 46
Centro Comercial Bulevar Niza	AK 58 127 59
Centro Comercial Porto Alegre	AK 58 137B 01
Centro Comercial Metrópolis	AK 68 75A 50
Centro Comercial Panamá	DG 182 20 91
Éxito Lisboa	AC 134 9 51
Éxito AC 147	AC 147 58C 91
Éxito CL 80	CL 78 BIS 68 70
Éxito CL 170	CL 175 22 / 13
Almacén Makro	AK 72 81B 13
Home Center Autopista Norte	AK 45 174B 45
Home Center Dorado	CL 46A 85D 25
Home Center CL 80	CL 78 BIS 68 70
Carrefour CL 170	KR 68 169B 91
Carrefour AC 80	AC 80 69Q 50
Los Tres Elefantes	KR 53 102A 77
Carrefour Dorado	CL 46A 85A 51

3.1.2 Predios en los que se consultó el plano de coberturas generado por el IDU. Para la Clasificación de metropolitanos:

☐ Centro Comercial Santafé

Dirección: CL 185 45 03 / CL 183 46 96 / CL 185 46 31

Localidad Suba

☐ Centro Comercial Plaza Imperial

Dirección: AK 104 148 07

Localidad Suba

☐ Éxito Suba

Dirección: AK 104 145 15

Localidad Suba

☐ Centro Comercial San Rafael

☐ Cafam de La Floresta

☐ Alkosto AK 68

Dirección: AC 72 68B 24

Localidad Engativá

□ Home Center Av 9 Cl 152

Dirección: CL 152 9 08

Localidad Usaquén

□ Centro Comercial y de Negocios Titán Plaza

Dirección: AK 72 81 10

Localidad Engativá

3.1.3 Predios que no clasificaron como metropolitanos, por no cumplir con el ítem de áreas de construcción igual o superior a 6.000 m²

Se conformó una base de datos donde se registraron los predios que no cumplen con la condición de áreas de construcción igual o superior a 6.000 m², tomando como referencia la base de **PREDIOS QUE NO CLASIFICARON COMO METROPOLITANOS** del documento del Acuerdo 180-FASE II, donde se encontró un total de 59 unidades, la cual fue ajustada a la envolvente del Acuerdo 523 para no tenerlos en cuenta.

PREDIOS QUE NO CLASIFICARON COMO METROPOLITANOS EN FASE II ACUERDO 180

Nombre Del Establecimiento
Almacén Olímpica- AK 7 108B 44*
Centro Comercial Paseo Real -AK 7 121 20*
Centro Comercial Punto 170
Carulla - CL 114A 45 78
Edificio Comercial Alhambra Plaza
Supermercado Cafam AC 100 IBM
Frutiver 1A Puente Largo
Centro Comercial BODY TECH
Cafam Quirigua*
Almacén Tía - CL 84 BIS 92 16*
Centro Comercial Ciudad Montes *
Cafam - KR 32A 10 54 Sur *
Surtimax - KR 38 3 20 IN 1 *
Centro comercial Carrera *
Surtimax - AK 16B 54 24 Sur *
Carulla - AK 24 86A 45

Centro Comercial Cosmos 64
Carulla - CL 47 9 10 *
Centro Comercial Acuarium
Centro Comercial Estación 67*
Carulla - KR 53 53 50
Centro Comercial El Salitre*
Almacén Olímpica - AC 23 33 50 *
Cafam - KR 75 23F 30
Almacén Colsubsidio Autopista Norte CL 176
Centro Comercial Prado Veraniego - almacén Carulla
Subazar
Almacén Colsubsidio AV Primera de Mayo *
Cafam Suba
Centro Comercial Show Place
Carulla CL 140
Centro Unilago*
Centro de Alta Tecnología*
Centro Comercial El Retiro*
Carulla Quinta Camacho
Carulla Country*
Hipercentro Corona
Carulla Santa Bárbara*
Carulla CL 116
Pomona - CL 110 9 60*
Centro Comercial Starco*
Muebles TUGO
Olímpica La Castellana
Olímpica AC 100
Cafam Ciudad Jardín *
Carulla Ciudad Jardín *
Surtifruver de la Sabana AC 138
Home Sentry - AK 45 128B 41

Centro Comercial Plaza Norte
Éxito - AC 80 114 17*
Panamericana CL 170
Carulla - AC 116 70F 43
Corabastos *
Plaza de las flores - DG 38 SUR 80H 12 *
Outlet La Floresta
WorldTrade Center
Edificio Torre Central*
Centro Comercial y Vivienda San Pedro Plaza 1
Complejo Hotelero Metro 127*

* Predios que no se encuentran dentro de la envolvente del Acuerdo 523 de 2013.

LISTADO DE PREDIOS METROPOLITANOS

ID	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	DIRECCION	BARMANPRE	LOCALIDAD	TIPO PREDIO	DESTINO	AREA DE TERRENO	AREA TOTAL CONSTRUCCION
1	ISERRA 100	CENTRO COMERCIAL ISERRA 100	KR 54 98A 39	0053045901	BARRIOS UNIDOS	PH	22	8220.2	18447.7
2	CAFAM DE LA FLORESTA	CAFAM	AK 68 90 88	0053077301	BARRIOS UNIDOS	NPH	21	97762.6	138486.7
3	METROPOLIS	CENTRO COMERCIAL METROPOLIS	AK 68 75A 50	0052070702	BARRIOS UNIDOS	PH	22	30661.58	28005.8
4	CENTRO COMERCIAL GRANAHORRAR*	CENTRO COMERCIAL GRANAHORRAR	AC 72 10 34	0083061701	CHAPINERO	PH	22	10517.65	34196.99
5	ALMACEN MAKRO	MAKRO DE COLOMBIA S.A	AK 72 81B 13	0056016001	ENGATIVA	NPH	21	24788.6	8268.6
6	ÉXITO CL 80	ALMACENES EXITO S.A	CL 78 BIS 68 70	0054047604	ENGATIVA	NPH	21	26443.20	31826.59
7	HOMECENTER DORADO	CONSTRUCTORA SAN CAYETANO S.A.	CL 46A 85D 25	0056072601	ENGATIVA	NPH	21	31204.16	21618.83
8	CARREFOUR DORADO	GRANDES SUPERFICIES DE COLOMBIA	CL 46A 85A 51	0056072702	ENGATIVA	NPH	21	20186	14845.18
9	DORADO PLAZA	CENTRO COMERCIAL EL DORADO	AC 26 85D 55	0063013902	FONTIBON	PH	22	30560.8	27601.6
10	HOMECENTER AUTOPÍSTA NORTE	LUIS F. GONZALEZ E HIJOS	AK 45 174B 45	0091206912	SUBA	NPH	21	19016.3	33744.91
11	CENTRO COMERCIAL SAN RAFAEL	CENTRO COMERCIAL SAN RAFAEL	AC 134 55 30	0091062405	SUBA	PH	22	18206.57	9142.33
12	CARREFOUR CALLE 170	GRANDES SUPERFICIES DE COLOMBIA	KR 68 169B 91	0091340117	SUBA	NPH	21	48682.33	16881.84
13	ÉXITO SUBA	ALMACENES ÉXITO SUCURSAL BOGOTÁ	AK 104 145 15	0092332804	SUBA	NPH	61	74927.61	12433.89
14	ÉXITO AC 147	ALMACENES ÉXITO S.A	AC 147 58C 91	0091310410	SUBA	NPH	21	33394.6	46751.4
15	CENTRO COMERCIAL MAZUREN	CENTRO COMERCIAL MAZUREN	KR 46 152 46	0091101801	SUBA	PH	22	14379.1	8318.8
16	PORTO ALEGRE	CENTRO COMERCIAL PORTOALEGRE	AK 58 137B 01	0091150106	SUBA	PH	22	7490.49	6386.84
17	CENTRO COMERCIAL SANTA FE***	INVERSIONES LA BASTILLA S.A.	CL 185 45 03	0091332426	SUBA	NPH	22	50715.17	66833.54
18	CENTRO COMERCIAL BULEVAR NIZA	CENTRO COMERCIAL BULEVAR NIZA	AK 58 127 59	0091222801	SUBA	PH	22	25187.72	34112.4
19	CARREFOUR CALLE 80	GRANDES SUPERFICIES DE COLOMBIA S.A.	AC 80 69Q 50	0054023907	ENGATIVA	NPH	21	34659.95	59188.62
20	SUPERMERCADO LOS 3 ELEFANTES	LOS TRES ELEFANTES S.A	KR 53 102A 77	0091252104	SUBA	NPH	21	17357.21	8845.04
21	HOMECENTER CALLE 80	SOCIEDAD FIDUCIARIA CITITRUST COLOMBIA S,	AK 68 80 39	0054032309	ENGATIVA	PH	22	34400	44304.17
22	CENTRO COMERCIAL PANAMA	CENTRO COMERCIAL PANAMA	DG 182 20 91	0085280125	USAQUEN	PH	22	9751.4	8037.51
23	ÉXITO CL 170	ALMACENES EXITO S.A	CL 175 22 / 13	0085280348	USAQUEN	NPH	21	39807.1	50536
24	ÉXITO LISBOA	ALMACENES ÉXITO S.A	AC 134 9 51	0084032519	USAQUEN	NPH	21	20172	59871.37
25	ALKOSTO AK 68	ALKOSTO AK 68	AC 72 68B 24	0054048004	ENGATIVA	NPH	21	26447.8	11380.82
26	CENTRO COMERCIAL PLAZA IMPERIAL	INVERSIONES EN FLORES S.A	AK 104 148 07	0092454003	SUBA	PH	22	53001.48	35141.11
27	CENTRO COMERCIAL PLAZA IMPERIAL	INVERSIONES EN FLORES S.A	AK 104 148 37	0092454005	SUBA	PH	22	8568.74	14958.09
28	HOMECENTER AV 9 CL 152	HOMECENTER AV 9 CL 152	CL 152 9 08	0085183928	USAQUEN	NPH	23	9999.38	25954.78
29	CENTRO COMERCIAL Y NEGOCIOS TITAN PLAZA	CENTRO COMERCIAL Y DE NEGOCIOS TITAN PLAZA	AK 72 81 10	0054024203	ENGATIVA	PH	22	35126.28	72398.89

*El Sector 008306, donde se encuentra ubicado el Centro Comercial Granahorrar se encuentra incluido parcialmente en la envolvente del acuerdo 523. Incluye la manzana 17 donde se encuentra ubicado dicho predio.

** El Sector 006313, donde esta ubicado el Centro Comercial Salitre Plaza se encuentra incluido parcialmente en la envolvente del acuerdo 523. No incluye la manzana 07 donde se encuentra ubicado dicho predio.

*** El predio identificado con barmanpre 0091332426 fue objeto de un desenglobe jurídico por lo tanto se le modifico el area de terreno.

ANEXO A- USOS DE ACTIVIDAD ESPECÍFICA – VALIDACION Y VERIFICACION DE DATOS

CATEGORIA	SUBCATEGORÍA	TIPO	CODIGO
RESIDENCIAL 01	Residencial 01	Residencial No Propiedad Horizontal	010101
		Residencial Propiedad Horizontal	010102
COMERCIAL 02	Restaurantes y Ventas de comida 01	Panadería y Cafetería	020101
		Restaurante- Venta de Comida	020102
		Heladería y Frutería	020103
		Venta de Comidas Rápidas	020104
		Venta de Bebidas de Café	020105
		Venta y Fábrica de Tamales	020106
		Venta y Fábrica de Lechonas	020107
		Venta y Fábrica de Arepas	020108
		Venta y Fábrica de Arequipes	020109
		Venta y Fábrica de Chorizos	020110
		Venta y Fábrica de Empanadas	020111
		Venta y Fábrica de Miel de Abejas	020112
	Venta de Productos para la Salud 02	Droguería	020201
		Venta de Productos Naturistas y/o Homeopáticos	020202
		Distribución de Oxígeno	020203
		Óptica	020204
		Venta de Artículos Ortopédicos	020205
		Depósitos Dentales	020206
		Venta de Artículos Médicos y Quirúrgicos	020207
		Venta de Fajas	020208
	Diversión y Ventas de Licor 03	Discoteca, Taberna y Bar	020301
		Salón de Recepciones (Casas de Banquete) o Alquiler de Salones.	020302
		Venta de Licores	020303
	Venta de Productos Específicos 04	Venta de Ropa	020401
		Alquiler de Ropa	020402
		Venta de Calzado	020403
		Venta de Lana	020404
		Venta de Adornos para Confección	020405
		Venta de Bolsos y Maletas	020406
		Venta de Sombreros	020407
		Librerías y Papelerías	020408
		Venta de Esferos	020409
		Floristería y Viveros	020410
		Venta de Adornos para el Hogar	020411
		Venta de Productos para Decoración de Interiores (Yesos, madera)	020412

	Venta de Artículos para Acabados de Construcción	020413
	Venta de Productos Agropecuarios	020414
	Venta de Lámparas	020415
	Venta de Tarjetas y Peluches	020416
	Venta de Juguetes	020417
	Venta de Telas	020418
	Perfumerías	020419
	Joyerías y/o Relojerías	020420
	Venta de Muebles	020421
	Venta de Pinturas	020422
	Ferretería	020423
	Cerrajería	020424
	Artículos Deportivos y Trofeos	020425
	Venta de Plásticos y/o Desechables	020426
	Venta de Colchones y/o espumas	020427
	Comercializadora de Productos Reciclables	020428
	Venta de Productos de Cartón o Icopor	020429
	Venta de electrodomésticos	020430
	Pañaleras y/o Artículos para Bebé	020431
	Venta o Expendios de Gas	020432
	Venta de Productos de Aseo	020433
	Venta Artesanías	020434
	Venta de Lubricantes y Repuestos	020435
	Venta de Artículos Musicales	020436
	Galería de Arte	020437
	Venta de Artículos Religiosos	020438
	Venta de Artículos Esotéricos	020439
	Venta de Abarrotes	020440
	Expendio de Víveres (barrios)	020441
	Venta de Dulces y Postres	020442
	Venta de productos de Belleza	020443
	Cigarrería	020444
	Depósito de Cerveza o Gaseosa	020445
	Tienda de Barrio	020446
	Depósito de Alimentos (Papa o Plátano.)	020447
	Venta de Bijouterie (accesorios para dama, collares, aretes, cinturones, todo en materiales artesanales)	020448
	Venta y Confección de Cortinas	020449
	Venta de Artículos para el Hogar	020450
	Venta de Vehículos de Transporte	020451
	Venta y Taller de Mármoles	020452
	Sex Shop	020453
	Venta de Productos Lácteos	020454
	Venta de Productos Avícolas	020455
	Expendios de Carnes y Salsamentarías	020456

	Venta de Maquinaria Pesada	020457
	Venta de Productos Militares	020458
	Venta de Alarmas	020459
	Venta de Lujos para Vehículos	020460
	Venta de Productos Químicos	020461
	Venta de Artículos Metálicos (oro, Plata, Bronce)	020462
	Venta de partes y Accesorios para Equipos de Cómputo	020463
	Venta de Artículos para Bromas	020464
	Venta y Recarga de Extintores	020465
	Venta o Distribución de Agua	020466
	Venta de Acrílicos	020467
	Distribución de Productos Biológicos	020468
	Avisos, Pancartas, Screen	020469
	Venta de Productos de Mar - Pescado-	020470
	Venta de Animales	020471
	Venta de Productos Eléctricos y/o Electrónicos	020472
	Venta de Fotocopiadoras	020473
	Venta y/o Reparación de motores, repuestos o bobinados	020474
	Venta de Artículos de Cuero	020475
	Venta de Antigüedades	020476
	Venta de Monedas y Estampillas	020477
	Venta de Bicicletas	020478
	Venta de Cuero	020479
	Venta de Forros para Automóviles	020480
	Venta de Frutos Secos o Deshidratados	020481
	Venta de Alfombras y Tapetes	020482
	Venta de Muebles de Segunda	020483
	Venta de Muebles y Enseres Nuevos para el equipamento de Locales Comerciales	020484
	Venta de Muebles y Enseres de segunda para el equipamento de Locales Comerciales	020485
	venta y decoración de artículos de fiesta	020486
	Venta de Elementos hidráulicos	020487
	Venta de Carbón	020488
	Venta de Compresores	020489
	Venta de Resortes	020490
	Venta de Artículos para Tapicería	020491
	Venta de Dotaciones Industriales	020492
	Venta de Dotaciones y Elementos para Billar	020493
	Venta de elementos de Seguridad	020494
	Venta de Máquinas de Escribir	020495
	Venta e Instalación de Aire Acondicionado	020496
	Venta e Instalación de División de Baño	020497

	Venta y Servicios de Bordados	020498
	Venta de Casa Prefabricadas	020499
	Venta de Vidrios para Vehículos	0204100
	Venta de Productos Comestibles Empacados	0204101
	Compra, Venta y Reparación de Cilindros de Gas	0204102
	Distribuidora de Helados	0204103
	Venta de Celulares y accesorios	0204104
	venta de Canales y Ductos	0204105
	Venta de Carpas y Parasoles	0204106
	venta de Accesorios para el uso de Motocicletas	0204107
	Venta de Productos de Caucho	0204108
	Venta Alimentos para Animales	0204109
	venta de Hielo	0204110
	Venta de Mangueras y elementos para Riego	0204111
	Venta de Máquinas de Coser	0204112
	Venta de Máquinas para Juegos	0204113
	venta de todo tipo de pegantes	0204114
	Venta de purificadores y economizadores de Agua	0204115
	Venta de Plantas Eléctricas	0204116
	Venta y fábrica de elementos de Publicidad	0204117
	Venta y Fábrica de Cajas y Bolsas de regalo	0204118
	Venta de Camillas Masajeadoras	0204119
	Compra y Venta de elementos de construcción usados	0204120
	Empacadora de Flores	0204121
	Venta de Equipos de Insumos para Artes Gráficas	0204122
	Venta de Herrajes	0204123
	Venta de Trampas para Insectos	0204124
	Venta de Equipos para Soldadura	0204125
	Compra Y Venta de Ropa Usada	0204126
	Venta de Chimeneas	0204127
	Compra y Venta de Elementos para Bebe	0204128
	Venta de DVD y juegos de Video	0204129
	Compra y Venta de Canecas	0204130
	Venta de productos para ponqués y repostería	0204131
	Venta de motonaves	0204132
	Venta de elementos magnéticos	0204133
	Venta de insumos para confección	0204134
	Venta de productos para elaboración de calzado	0204135
	Venta de maquinaria para madera	0204136
	Venta de Equipos para producción de videos	0204137

		Venta de equipos para alturas	0204138
		Venta de Equipos de Medición	0204139
		Venta de Equipos Industriales	0204140
		Venta de Productos Manga	0204141
		Venta de Repuestos Industriales	0204142
		Comercializadora de Tuberías	0204143
		Venta de toda clase de herramientas	0204144
		Venta de afiches y adhesivos	0204145
		Local en centro comercial	0204146
	Ventas de Múltiples Productos 05	Centro Comercial	020501
		Grandes Superficies Comerciales	020502
		Supermercados	020503
		Cacharrerías - Remates	020504
		Miscelánea	020505
		Pasaje Comercial	020506
		Venta de Material para trabajos manuales	020507
	Almacenamiento de Productos 06	Depósitos de Materiales	020601
		Bodega de Almacenamiento	020602
		Compra y Venta de Chatarra	020603
		Bodega de Aduana	020604
		Galpón	020605
	Local Vacío 07	Local Vacío	020701
SERVICIOS 03	Cuidado Personal 01	Gimnasios	030101
		Centros de Estética y Masajes	030102
		Peluquerías	030103
		Centro de Meditación	030104
		Tatuajes y Piercing	030105
	Servicios de Reparación 02	Zapatería- Remontadora de Calzado	030201
		Marquetería- Vidriería	030202
		Sastrería y Modistería	030203
		Lavandería - Tintorería	030204
		Reparación y/o Alquiler de Electrodomésticos	030205
		Bicicletería	030206
		Servicio de Lavandería sin Planta	030207
		Servicio de Alquiler de Andamios	030208
		Taller de Fundición	030209
		Servicio Prensa Hidráulica	030210
		Arreglo de Instrumentos Musicales	030211
		Reparación y/o Alquiler de Montacargas	030212
		Servicio Basculas para Transporte de Carga pesada	030214
		Taller de Plomería	030215
		Servicio de Corte y Doblaje de Metal	030216
		Servicio de Herrajería para Caballos	030217
		Arreglo de Artículos en Cuero	030218
		Arreglo y reparación de máquinas de coser	030219
		Reparación de equipos de computo	030220

		Reparación de Muñecos	030221
		Reparación de Objetos en Fibra de Vidrio	030222
		Reparación de Tapetes	030223
		Servicio de Afilado	030224
		Servicio de Impermeabilización	030225
		Servicio de Lavandería de Alfombras y Tapetes	030226
		Servicios de reparación de Viviendas	030227
		Servicio de Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias, Gas	030228
		Reparación de Equipos de Seguridad	030229
		Servicios de Reparación de Celulares	030230
		Servicios de Reparación de Fotocopiadoras	030231
		Servicios de Reparación de Guadañas	030232
		Servicios de Reparación de Equipos de Panadería	030233
		Reparación y venta de Calentadores	030234
		Reparación y venta de Paraguas y Sombrillas	030235
		Alquiler, Reparación de plantas Eléctrica	030236
		Tapicería	030237
		Servicio de Lavado de Muebles y/o Cortinas	030238
		Alquiler equipo de Soldadura	030239
		Arreglo de Vitricas y Enseres de Almacenes	030240
		Servicio de reparación de Grecas	030241
		Venta de Sopletes	030242
		Servicios de Establo	030243
		Servicios de Reparación de Sonidos	030244
		Reparación de equipos o elementos eléctricos	030245
		Reparación de elementos decorativos	030246
		Reparación de Maquinaria Industrial	030247
		Reparación de Armas	030248
	Servicios Especializados 03	Centros de Encomienda y Mensajería	030301
		Centros Fotográficos	030302
		Centro de Corte de Papel	030303
	Telecomunicaciones y Copiado 04	Servicios de Internet y Telefonía	030401
		Venta y Asistencia de Telefonía	030402
		Lote con Antena de Comunicaciones	030403
		Centros de Copiado y plotter	030404
		Servicios de Impresión Digital - Avisos	030405
		Call Center	030406
		Venta de señal de televisión	030407
		Venta y recarga de cartuchos	030408
		Alquiler de Fotocopiadoras	030409
		Servicio de instalaciones y alquiler de redes	030410
	Servicios Audiovisuales 05	Alquiler de Videos	030501
		Discothecas	030502
		Estudio de TV y Sonido	030503
		Producción de Cine	030504
		Alquiler de medios y equipos Audiovisuales	030505

		Cabinas de Videos XXX	030506
	Servicio Automotriz 06	Taller de Mecánica	030601
		Servitecas	030602
		Estaciones de Combustible	030603
		Lavadero de Carros	030604
		Parqueadero Público	030605
		Parqueadero Privado	030606
		Taller de Latonería y Pintura	030607
		Montallantas	030608
		Alquiler de Vehículos	030609
		Conversión a Gas para Vehículos	030610
		Blindaje de Carros	030611
		Reparación y Arreglo de Baterías	030612
		Reencauchadora	030613
		Reparación y Ventas de Elementos de comunicación para automotores	030614
		Mantenimiento de Naves Aéreas	030615
		Alquiler de Maquinaria Industrial	030616
		Servicios de grúas y remolques	030617
	Seguridad 07	Vigilancia	030701
		Logística	030702
		Escoltas	030703
		Detectives	030704
	Oficinas Personales 08	Oficina de Finca Raíz	030801
		Agencias de Viajes y Turismo	030802
		Consultorios Esotéricos	030803
		Oficinas de Asesorías y Servicios Profesionales	030804
		Notaría	030805
		Curaduría	030806
		Brokers de Medios	030807
		Publicaciones Periódicas	030808
		Agencias de Publicidad	030809
		Empresa de Transporte Terrestre	030810
		Empresa de Aseo Integral	030811
		Empresas de Transporte Escolar	030812
		Transporte de Carga Pesada	030813
		Oficina de Mariachis	030814
		oficina Administradora de Bodegas	030815
		Oficina Venta de Servicios Fúnebres	030816
		Alquiler de equipos para Eventos	030817
		Alquiler de Graderías	030818
		Alquiler de Equipos de Construcción	030819
		Oficina de Importaciones y/o Exportaciones	030820
		Oficina de Orquestas y Grupos Musicales	030821
		Empresa de Transporte de Acarreos y Trasteos	030822
		Empresa de Ambulancias	030823
		Control de Rutas de Transporte Urbano	030824

		Empresa de Transporte Aéreo	030825
		Oficina de Venta e Instalación de Gas Domiciliario	030826
		Laboratorio de Análisis Químicos y Físicos	030827
		Oficina de Recreación y organización de Eventos	030828
		Oficina de Transportes de líquidos	030829
		Casa Editorial	030830
		Empresa de Demoliciones	030831
		Empresa Fabricación de Software y Hardware	030832
		Empresa Constructoras	030833
		Empresa de Fumigaciones	030834
		Comercializadores de Medicamentos	030835
		Elaboración de Esculturas	030836
		Oficina de Venta por telemarketing	030837
		Servicio de Hotel y Guardería para mascotas	030838
		Empresa de Transporte Marítimo	030839
		Empresa de Alquiler y dotación de Baños Públicos	030840
		Servicio Dotacional Empresarial	030841
	Servicios de Salud 09	Laboratorios Médicos	030901
		Laboratorio Dental	030902
		Consultorios Médicos- Odontológicos	030903
		Centros Veterinarios	030904
		Sobandero	030905
		Baños Públicos	030906
		ARS	030907
		IPS	030908
		EPS	030909
		Alquiler de Equipos Médicos	030910
		Reparación de equipos médicos	030911
		ARP	030912
		Administradora de Pensiones y Cesantías	030913
	Apuestas y Entretenimiento 10	Casinos	031001
		Venta de Chance	031002
		Bingos	031003
		Billares	031004
		Boleras	031005
		Tiendas de Juegos - Maquinas	031006
		Galleras	031007
		Campos de Tejo	031008
		Videojuegos	031009
		Ranódromo	031010
		Juegos Infantiles	031011
		Campo de Paint Ball	031012
		Campo de Mini Golf	031013
		Servicio de Ping Pong	031014
		Casa Embrujada	031015
		Pista de Cars	031016

	Hoteles y Moteles 11	Hoteles	031101
		Moteles y Residencias	031102
		Casas de Lenocinio	031103
	Financiero 12	Bancos y Corporaciones	031201
		Casas de Cambio	031202
		Cajeros Automáticos	031203
		Compraventas	031204
		Punto Pago Servicios Públicos y Facturas Personales	031205
		Autobanco	031206
INDUSTRIAL 04	Industria 01	Industria Artesanal	040101
		Industria de Tabaco	040102
		Industria Alimenticia	040103
		Industria Textil	040104
		Industria de Cuero	040105
		Productos de Madera	040106
		Fabricación de Papel y Cartón	040107
		Industria de Artículos en Fibra de Vidrio	040108
		Fabricación de Productos de Refinación de Petróleo	040109
		Industria Química	040110
		Industria del Caucho	040111
		Industria del Plástico	040112
		Industria de Vidrio	040113
		Industria de Productos Minerales (cementeras, gravas, piedra)	040114
		Industria de Metales Preciosos	040115
		Fabricación de Productos en Aluminio	040116
		Fabricación de Aparatos Electrodomésticos	040117
		Fabricación de Motores, Generadores y Transformadores	040118
		Fabricación de Cables Aislados	040119
		Fabricación de Acumuladores y Pilas Eléctricas	040120
		Fabricación de Lámparas Eléctricas	040121
		Ensamblaje de Vehículos Automotores y sus Motores	040122
		Industria Metalúrgica y Metalmecánica	040123
		Fabricación de Otros Tipos de Equipos de Transporte	040124
		Fabricación de Muebles	040125
		Industrias Manufactureras	040126
		Industria de Jabones y Detergentes	040127
		Industrias de Cebos y Parafinas	040128
		Industria de Partes Eléctricas (puertas, cajas de seguridad)	040129
		Industria de Tubos y Tejas en Plástico	040130
		Industria de Pisos y Cerámicas	040131

	Frigoríficos	040132
	Talleres de Ornamentación	040133
	Fábrica de Licores	040134
	Carpintería	040135
	Litografía y Tipografía	040136
	Industria de Tubos y Tejas en Gres	040137
	Industria de Prefabricados en Concreto	040138
	Fábricas de Cerveza y Bebidas Gaseosas	040139
	Fábrica de Colchones	040140
	Fábrica de Ladrillos	040141
	Fábrica de productos de Varilla	040142
	Fábrica de Herraduras	040143
	Fábrica de Pinturas	040144
	Orfebrería Artesanal	040145
	Fábrica de Calzado	040146
	Fábrica de Carpas para Carros	040147
	Fábrica de Productos Veterinarios	040148
	Fábrica de Carbón de Leña	040149
	Fábrica de Mesas de Billar	040150
	Fábrica de Concentrados	040151
	Fábrica de Cinturones de seguridad	040152
	Fábrica de Radiadores	040153
	Fábrica de Partes de Tractomulas	040154
	Elaboración Moldes y troqueles	040155
	Taller Mecánica Industrial	040156
	Fábrica de Árboles de Navidad	040157
	Fábrica de Artículos ortopédicos	040158
	Fábrica de Brochas y Rodillos	040159
	Fábrica de Carrocerías	040160
	Fábrica de Carros de Mercado	040161
	Fábrica de Escobas	040162
	Fábrica de Estufas	040163
	Fábrica de Implementos de Casería	040164
	Fábrica de Inflables	040165
	Fábrica de Instrumentos Musicales	040166
	Fábrica de Máquinas de Juegos	040167
	Fábrica de Muñecos	040168
	Industria de Pegantes	040169
	Fábrica de Rockolas y Video Rockolas	040170
	Fábrica de Zunchos	040171
	Fábrica y Venta de Basculas	040172
	Fábrica de rodillos para Bicicletas Estáticas	040173
	Fábrica de Calcomanías	040174
	Industria y Venta de Aceros	040175
	Industria de Algodón	040176
	Industria de Bicicletas	040177
	Industria de Calderas	040178

	Industria de Hielo	040179
	Industria Inmunizadora de Madera	040180
	Industria Lavado de Envase	040181
	Fábrica de Cocinas Industriales	040182
	Fábrica de Equipos de Panadería	040183
	Fábrica de Extractores Industriales	040184
	Fábrica de Equipos contra Incendios	040185
	Fábrica y Venta de Equipos de Refrigeración y Calefacción	040186
	Fábrica de Elementos de Alambre	040187
	Fábrica de Mota	040188
	Fábrica de Filtros	040189
	Fábrica de partes de Automotor	040190
	Industria Farmacéutica	040191
	Taller de Maquinaria Agrícola	040192
	Taller de Maquinaria para Minas	040193
	Fábrica de Canchas y elementos para el tejo	040194
	Ebanistería	040195
	Fábrica y Venta de Tanques	040196
	Fábrica de Productos de Aseo	040197
	Industria de Rollos de Aluminio	040198
	Fábrica y Venta de Formaletas	040199
	Fábrica de Duchas	0401100
	Fábrica de Jaulas y Canastos	0401101
	Fábrica de partes Eléctricas	0401102
	Industria de Aceites	0401103
	Industria de Blindajes	0401104
	Industria de Productos Naturales	0401105
	Fábrica de Ganchos Adhesivos	0401106
	Fábrica de Purificadores de Agua	0401107
	Fabricación y Comercialización de insumos para máquinas de escribir	0401108
	Fábrica de Juegos Infantiles Didácticos	0401109
	Fábrica y Venta de Abrasivos y Esmeriles	0401110
	Fábrica y venta de elementos para animales	0401111
	Fábrica de Equipos y Elementos Médicos	0401112
	Fábrica de Piscina	0401113
	Fábrica de Espumas	0401114
	Fábrica de Cosméticos	0401115
	Fábrica y Distribución de Gases Industriales	0401116
	Fábrica de Elementos para comunicaciones	0401117
	Fábrica de Artículos Hidráulicos	0401118
	Fábrica de DVD y CD	0401119
	Industrias Empacadora	0401120
	Industria Electrónica	0401121
	Fábrica de Poleas y Piñones	0401122
	Fábrica de Equipos de Medición	0401123

DOTACIONAL 05		Fábrica de Máquinas para imprenta y estampado.	0401124
		Fábrica de Sellos	0401125
		Fábrica de Mangueras	0401126
		Fábrica de Herramientas	0401127
		Fábrica de Máquinas Inyectores	0401128
		Fábrica de Máquinas a Vapor	0401129
		Fábrica de Equipos y Elementos Deportivos	0401130
	Educación 01	Jardín Infantil Público	050101
		Jardín Infantil Privado	050102
		Jardín Infantil Madres Comunitarias	050103
		Institución Educativa Primaria - Bachillerato Pública	050104
		Institución Educativa Primaria - Bachillerato Privada	050105
		Institución Educativa Técnica Pública	050106
		Institución Educativa Técnica Privada	050107
		Institución de Educación Superior Pública	050108
		Institución de Educación Superior Privada	050109
		Academia de Belleza	050110
		Academia de Conducción	050111
		Academia Estética	050112
		Academia de Bellas Artes	050113
		Academia de Baile	050114
		Academia de Corte y Confección	050115
		Academia de Manejo de Máquinas	050116
		Academia de Modelaje	050117
		Academia de Artes Marciales	050118
		Academia de Música	050119
		Academia de Lectura	050120
		Academia de Deporte	050121
		Academia de Seguridad	050122
		Institución Educativa para Niños Especiales	050123
		Instituto de Idiomas	050124
		Instituto Curso Preicfes	050125
		Institutos de Matemáticas	050126
		Escuela de Cocina y Servicios de Alimentos	050127
		Sala de Ensayos	050128
		Instituto de Refuerzos Escolares	050129
		Instituto de Invidentes	050130
	Cultura 02	Centro Cultural y Artístico	050201
		Centro de Investigación e Innovación	050202
		Hemeroteca	050203
		Cinemateca	050204
		Auditorio	050205
		Planetario	050206
		Centro Cívico	050207

		Museo	050208
		Bibliotecas	050209
		Galería de Arte	050210
		Salas de Exposición	050211
		Archivo General	050212
		Teatro	050213
	Estado 03	Sede Administración Pública	050301
		Instalaciones de Justicia - Juzgados	050302
		Bomberos	050303
		Defensa Civil	050304
		Subestación de Servicios Públicos	050305
		Salones Comunes	050306
		Relleno Sanitario	050307
		Penitenciaría	050308
		Embajada o Consulado	050309
		Estación Férrea	050310
		Sede de Movimiento Político	050311
		Sede de Empresa de Servicios Públicos	050312
		Aeropuerto	050313
	Salud 04	Hospital - Clínica Pública	050401
		Hospital -Clínica Privada	050402
		Centros de Atención Prioritaria Pública	050403
		Centros de Atención Prioritaria Privada	050404
		Centros de Rehabilitación y Reposo	050405
		Centros Geriátricos	050406
		Bienestar Social - Comedores Comunitarios	050407
		Centros de Protección y Ayuda	050408
		Alcohólicos Anónimos	050409
	Seguridad 05	CAI	050501
		Instalaciones de Policía y Fuerzas Armadas	050502
	Recreacional 06	Centro Deportivo	050601
		Club	050602
		Parque	050603
		Plaza de Toros	050604
	Culto, Cementerios y Velación 07	Centros de Culto (iglesias todas las denominaciones)	050701
		Morgue	050702
		Funerarias - Salas de Velación	050703
		Centro de Cremación	050704
		Cementerio	050705
		Despacho Parroquial	050706
		Conventos	050707
		Seminarios	050708
		Comunidades Religiosas	050709
	Otros 08	Asociaciones Gremiales	050801
		Centrales de Abastos o Plaza de Mercado	050802

		ONG´S	050803
		Radiodifusoras	050804
		Caja de Compensación Familiar (Sede Administrativa)	050805
		Cooperativas	050806
		Fundaciones	050807
MINERO 06	Extracción de Materiales 01	Extracción de Arenas, Gravas, Gravillas, etc.	060101
LOTE 07	Lote 01	Lote sin explotación económica	070101
		Lote con valla Publicitaria	070102
		Vías	070103

ANEXO B - MANUAL DE DESCRIPCIÓN DE USOS O EXPLOTACIÓN ECONÓMICA - ACUERDO 523 DE 2013

El presente documento es una descripción preliminar de usos IDU o explotación económica a tomar en el Acuerdo No 523 de 2013, que modifica parcialmente los Acuerdos 180 de 2005, 398 de 2009, 445 de 2010 y se modifica y suspende el Acuerdo 451 de 2010, esta descripción se obtuvo basados en la reglamentación vigente del IDU y en la experiencia en asignaciones anteriores.

USOS RESIDENCIALES.

RESIDENCIAL (1100):

Se identifican con este uso todos aquellos predios cuya finalidad única y específica es vivienda residencial permanente. Se incluirán allí las viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal.

RESIDENCIAL CON COMERCIO O SERVICIOS DE ESCALA VECINAL O INDUSTRIA (1202):

Pertenecen a esta clasificación los predios cuya destinación inicial y principal es la de vivienda, pero que poseen un área de construcción dedicada al comercio y/o servicios y/o industria, independientemente donde se encuentren localizados.

Se clasificarán dentro de este uso los predios que se encuentren en terreno con uso mixto es decir uso residencial y uno o varios de los usos básicos de escala vecinal como son los 7 siguientes usos de actividad específica: panaderías, droguerías, ferreterías, expendios de carnes y salsamentarías, depósitos de materiales, lavanderías (si realizan allí el proceso de lavado) y los centros de encomienda y mensajería.

En caso de que el predio no posea ninguno de estos 7 usos, se aplicarán las siguientes condiciones para determinar el uso IDU del predio:

- **Para predios con áreas de terreno inferiores o iguales a 50 Metros 2**
 - a) Cuando la construcción se desarrolle en un (1) piso, la actividad comercial debe ocupar por lo menos el 50% del área total.
 - b) Cuando existe más de un piso, se tomará el uso mixto si dicha actividad se desarrolla en la totalidad de uno de ellos o si la sumatoria de las áreas dedicadas al comercio suman por lo menos 25 M2.
- **Para predios con áreas de terreno superiores a 50 Metros 2**

La única condición a considerar para éste caso es que el área dedicada a la actividad comercial sea mayor o igual a 25 Metros 2.

Dentro de la evaluación del uso se deberán tener en cuenta ciertas ayudas para la determinación del mismo, como lo son los usos de construcción y sus áreas obtenidos de la base de datos del Departamento Administrativo de Catastro Distrital (DACD) hoy Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital (UAECD), que se encuentran en las planillas de terreno (o listados por sector) entregadas para el desarrollo del trabajo.

Dentro de los usos de construcción compatibles con residencial, y que se deben tener en cuenta para una posible investigación preliminar en terreno se encuentran:

USO UAECD	CODIGO UAECD NPH	CODIGO UAECD PH
COMERCIO PUNTUAL	3	39
INDUSTRIA ARTESANAL	9	19
OFICINAS Y CONSULTORIOS	20	45
DEPÓSITOS DE ALMACENAMIENTO	22	98
BODEGAS DE ALMACENAMIENTO	25	93
BODEGA ECONÓMICA	33	
RESTAURANTES	56	60
ENRAMADAS, COBERTIZOS, CANEYES	70	

Si el predio llegare a tener uno de estos usos de construcción y se verifique su real existencia en terreno se deberá clasificar dentro del uso IDU 1202.

Cabe aclarar que para aplicar este uso en predios predominantemente comerciales se requiere que el área construida destinada a uso residencial sea superior al 30% del total de área construida (debe tenerse en cuenta la existencia del uso de construcción UAECD 01, y su verificación en terreno), de lo contrario se tomará el predio como comercial vecinal (uso 2300).

RESIDENCIAL CON DOTACIONAL (1203):

Pertenecen a esta clasificación los predios cuya destinación inicial y principal es la de vivienda, pero poseen un área de construcción dedicada a la prestación de servicios de asistencia social, de educación, de culto y administración, independientemente que su localización sea sobre un corredor comercial o al interior de un barrio (zonas vecinales). En cuanto a la prestación de servicios de culto se debe tener en cuenta que para la clasificación del uso las siguientes características:

Construcción de iglesia Si el predio es propiedad de la congregación religiosa

1 piso – iglesia
(Ó parte del área)
2 piso – vivienda



USO: Excluido (7800)

Si el predio es de propiedad particular



USO: Residencial con dotacional (1203)

Construcción de iglesia
religiosa
100 % del área



Si el predio es propiedad de la congregación



USO: Excluido (7800)

Si el predio es de propiedad particular



USO: Dotacional privado otros (4140)

USOS DE COMERCIO Y/O SERVICIOS.

COMERCIAL O SERVICIOS DE ESCALA METROPOLITANA (2100):

Son aquellas superficies de comercio dedicadas a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad, cuyas construcciones fueron concebidas para este fin específico, como centros comerciales o hipermercados y/o que poseen almacenes por departamentos, además constituye en un polo de atracción para los habitantes de otras zonas de la ciudad y por lo tanto generan desplazamiento hacia esta zona.

Están dotados de zonas de parqueo, zonas de cargue y descargue, áreas sociales, se encuentran en áreas de terreno superiores a los 6.000 m² y poseen más de 6.000 M² de área construida en usos comerciales y servicios complementarios a estos, siempre y cuando se encuentren dentro de la zonificación de coberturas generadas por el IDU. No se dará este uso en el caso en que se verifique y los predios no se encuentren dentro de dicha cobertura.

Es importante aclarar que se gravarán en este uso las unidades prediales en propiedad horizontal o no que estén dentro de las construcciones que cumplan con la descripción del párrafo anterior. (Ejemplo todos los locales de un centro comercial que sea clasificado como comercio metropolitano)

Cabe señalar que el IDU mediante un proceso individual para la fase 1 definió los predios que se clasificarán dentro de esta categoría, y esta información servirá como insumo al personal de terreno, pero además se actualizó este informe para el proceso actual teniendo en cuenta las nuevas construcciones de este uso..

COMERCIAL O SERVICIOS DE ESCALA ZONAL (2200):

Pertenecen a este grupo los predios cuya destinación única es la de comercio y/o servicios, y su construcción fue concebida para tal fin, o en su defecto fue reformada para cumplir los requerimientos de su uso, por lo que presenta incompatibilidad con el uso residencial, además está localizada sobre un corredor comercial reconocido como tal por ejemplo al ser vías al servicio de transporte público o presentar algunas de las siguientes características: Su accesibilidad, la continuidad el uso comercial, la afluencia de transeúntes, tipo de comercio, transito de transporte público y privado, el perfil de la vía, condiciones físicas del eje vial, accidentes o barreras naturales o geográficas. Además, se pueden localizar en zonas de comercio especializado definidas por el IDU como los sectores de Restrepo, siete de agosto, chapinero, o estar localizados al interior de uno de los ocho (8) polígonos zonales definidos por el IDU (Carvajal, Prado, Las Ferias, Teusaquillo, Andes, Santa Isabel, Tunjuelito y Doce de Octubre).

También se incluyen en esta categoría: los locales bancarios donde toda su construcción está destinada para este fin, así como los hoteles, moteles o residencias, las estaciones de servicio, los concesionarios y los edificios en PH en que predomine (mitad más uno) el uso oficinas o los centros comerciales pequeños (deben ser mínimo 10 unidades en un mismo Sector Manzana Lote para tomar esta condición) y medianos Independientemente de que no estén en corredor de comercio zonal.

Es importante resaltar que en las zonas (polígonos) que presentan área de actividad industrial según la zonificación de coberturas en donde se encuentran establecidas, se considerará el polígono como comercial zonal, por lo que si se encuentra algún tipo de comercio al interior de estas zonas se deberán aplicar los criterios de definición para corredores zonales.

COMERCIAL O SERVICIOS DE ESCALA VECINAL (2300):

Pertenecen a este grupo los predios cuya construcción se utiliza en su totalidad para fines comerciales aunque su concepción original fuera la de vivienda, son predios localizados sobre una zona diferente a los corredores comerciales definidos por el IDU, es decir al interior de los barrios sobre vías locales (zonas vecinales). Esta clasificación incluye también, los predios destinados a todo tipo de comercio y prestación de servicios personales o profesionales.

COMERCIO O SERVICIOS CON RESIDENCIAL (2301):

Pertenecen a esta clasificación los predios que utilizan una parte del área para fines comerciales y/o servicios y/o industria, aunque su concepción original fuera la de vivienda. Además de lo anterior, destinan la parte restante de su área al uso residencial. Como condición adicional, estos predios se encuentran localizados en zonas donde existe corredor comercial (determinados por el IDU) o en polígonos de zonificación de industria o zonas de concentración de ventas o servicios especializados donde se comercia con ventas al detal, tales como textiles, artículos para el hogar, repuestos eléctricos, panaderías (donde aunque hay transformación de materias prima se clasifican como comerciales debido a que los productos obtenidos de dicha transformación son vendidos en el mismo local comercial ,además se comercializan otros productos no elaborados en el citado local.) cafeterías, litografías e imprentas (siempre y cuando exista venta al público de lo allí elaborado y su tamaño implique una escala zonal, si es una empresa de impresión a gran escala se clasificará como industria) etc.

Como condición para aplicar este uso se requiere verificar la predominancia de los usos existentes en el predio así:

Predominancia residencial

Si el área predominante es residencial, es decir más del cincuenta por ciento del área construida es destinada para el uso de vivienda y adicionalmente el predio cuenta con un local o área de uso comercial, sin importar el área del (a) mismo(a) o el uso de actividad específica que tenga, el uso a asignar es 1202 (Residencial con comercio o servicios de escala vecinal o industria).

Predominancia comercial

Si el área predominante es comercial, y el área construida destinada a uso residencial es superior al 30% del total de área construida (debe tenerse en cuenta la existencia del uso de construcción UAECD 01 y/o su verificación en terreno), se asignará el uso **2301 (Comercio o servicios con residencial)**, de lo contrario se tomará el predio como comercial zonal total.

Esta última condición (superior a 30% de área residencial) no aplica a predios con grandes áreas libres no construidas destinadas al uso principal, como por ejemplo lavaderos de carros, talleres, servitecas o eventualmente algunos parqueaderos, ya que estos suelen funcionar con pequeñas áreas construidas donde el uso residencial puede superar el 30% total del área construida, sin que esto haga que el predio se convierta en mixto, por lo tanto en estos casos se aplicará uso comercial zonal total.

Polígonos comerciales

En el caso de encontrar dentro de los polígonos comerciales (definidos por el IDU Prado, Teusaquillo, Las Ferias, Andes y Doce de Octubre) predios con áreas comerciales pero con predominancia residencial, se deberá aplicar lo siguiente:

Si hay área construida dedicada a comercio, se deberá verificar si esta pertenece a uno de los siete (7) usos de actividad específica de servicios básicos de escala vecinal, es decir las panaderías, droguerías, ferreterías, expendios de carnes y salsamentarías, depósitos de materiales, lavanderías (si realizan allí el proceso de lavado) y los centros de encomienda y mensajería, de ser así, se gravará el predio con uso IDU 1202 sin importar el área construida destinada a tal fin, en caso contrario y donde el uso comercial sea un uso de actividad específica diferente a los siete (7) ya referidos, se aplicará el criterio del área construida de comercio mayor a 25 M2 para aplicar el uso 1202, de lo contrario se gravará el predio como 1100 (residencial).

En caso de encontrar predios con predominancia comercial dentro de dichos polígonos, se deberá aplicar el criterio descrito en el párrafo anterior ***“Predominancia comercial”***.

USOS INDUSTRIALES.

Dentro de la clasificación de usos industriales se entienden los predios que realicen un conjunto de procesos y actividades que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados, por extensión el conjunto de instalaciones en las que se realizan dichas transformaciones. Se debe tener en cuenta que la industria artesanal o actividad artesanal NO se clasificará como industria, debido a que su diferencia fundamental entre ambas radica en que mientras el artesano realiza por sí mismo todas las operaciones necesarias para obtener el producto final, la industria se caracteriza por su especialización, de modo que las diferentes etapas del proceso son realizadas por trabajadores o incluso diferentes empresas.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA ZONIFICADA MICRO (3210):

En esta clasificación se encuentran incluidos los predios en los cuales por medios mecánicos, químicos o físicos se procesan materias primas para obtener productos elaborados, también se entiende como predios industriales transformadores los destinados a la producción, elaboración fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Se entiende como predios zonificados a los localizados en las zonas de la ciudad destinadas exclusivamente para la Industria incluidos en el las coberturas generadas por el IDU.

Hacen parte de la industria Micro los predios que posean área de terreno inferior o igual a 400 metros 2.

Dichos predios se pueden identificar por poseer infraestructura específicas para su correcto funcionamiento como son zonas de bodegaje, zonas de parqueo interno, zonas de cargue y descargue, depósitos, cárcamos, silos, maquinaria empotrada, instalaciones eléctricas y mecánicas como transformadores, basculas, puente grúas etc.

Los predios cuya destinación única y exclusiva es para industria artesanal, se deben clasificar como de uso comercial. Generalmente son construcciones que anteriormente tenían otro uso y con ninguna o muy poca adaptación para esta destinación, tales como talleres de confección, talleres de marmolería, talleres de carpintería metálica y de madera (siempre y cuando en el sitio de producción no se comercialicen los productos fabricados y además se vendan otros productos no elaborados en el sitio).

INDUSTRIA TRANSFORMADORA ZONIFICADA PEQUEÑA (3211):

En esta clasificación se encuentran incluidos los predios en los cuales por medios mecánicos, químicos o físicos se procesan materias primas para obtener productos elaborados, también se entiende como predios industriales transformadores los destinados a la producción, elaboración fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje , construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Se entiende como predios zonificados a los localizados en las zonas de la ciudad destinadas exclusivamente para la Industria incluidos en las coberturas generadas por el IDU.

Hacen parte de la industria Pequeña los predios que posean área de terreno superior a 400 metros cuadrados y menor o igual a 2.000 metros cuadrados.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA ZONIFICADA MEDIANA (3212):

En esta clasificación se encuentran incluidos los predios en los cuales por medios mecánicos, químicos o físicos se procesan materias primas para obtener productos elaborados, también se entiende como predios industriales transformadores los destinados a la producción, elaboración fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje , construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Se entiende como predios zonificados a los localizados en las zonas de la ciudad destinadas exclusivamente para la Industria incluidos en las coberturas generadas por el IDU. Hacen parte de la industria Mediana los predios que posean área de terreno superior a 2.000 metros cuadrados y menor o igual a 10.000 metros cuadrados.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA ZONIFICADA GRANDE (3213):

En esta clasificación se encuentran incluidos los predios en los cuales por medios mecánicos, químicos o físicos se procesan materias primas para obtener productos elaborados, también se entiende como predios industriales transformadores los destinados a la producción, elaboración fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje , construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Se entiende como predios zonificados a los localizados en las zonas de la ciudad destinadas exclusivamente para la Industria incluidos en las coberturas generadas por el IDU.

Hacen parte de la industria Grande los predios que posean área de terreno superior a 10.000 metros cuadrados.

INDÚSTRIA TRANSFORMADORA NO ZONIFICADA MICRO (3220):

En esta clasificación se encuentran incluidos los predios en los cuales por medios mecánicos, químicos o físicos se procesan materias primas para obtener productos elaborados, también se entiende como predios industriales transformadores los destinados a la producción, elaboración fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje , construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Hacen parte de la industria Micro los predios que posean área de terreno inferior o igual a 400 metros cuadrados.

Se entiende como predios **NO** zonificados a los localizados fuera de las zonas de la ciudad destinadas para este fin exclusivo incluidos en las coberturas generadas por el IDU, es decir toda industria localizada al interior de un barrio o sobre un corredor comercial se clasificara como no zonificada.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA NO ZONIFICADA PEQUEÑA (3221):

En esta clasificación se encuentran incluidos los predios en los cuales por medios mecánicos, químicos o físicos se procesan materias primas para obtener productos elaborados, también se entiende como predios industriales

transformadores los destinados a la producción, elaboración fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje , construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Hacen parte de la industria Pequeña los predios que posean área de terreno superior a 400 metros cuadrados y menor o igual a 2000 metros cuadrados.

Se entiende como predios **NO** zonificados a los localizados fuera de las zonas de la ciudad destinadas para este fin exclusivo incluidos en las coberturas generadas por el IDU, es decir toda industria localizada al interior de un barrio o sobre un corredor comercial se clasificara como no zonificada.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA NO ZONIFICADA MEDIANA (3222):

En esta clasificación se encuentran incluidos los predios en los cuales por medios mecánicos, químicos o físicos se procesan materias primas para obtener productos elaborados, también se entiende como predios industriales transformadores los destinados a la producción, elaboración fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje , construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Hacen parte de la industria Mediana los predios que posean área de terreno superior a 2000 metros cuadrados y menor o igual a 10000 metros cuadrados.

Se entiende como predios **NO** zonificados a los localizados fuera de las zonas de la ciudad destinadas para este fin exclusivo incluidos en las coberturas generadas por el IDU, es decir toda industria localizada al interior de un barrio o sobre un corredor comercial se clasificara como no zonificada.

INDÚSTRIA TRANSFORMADORA NO ZONIFICADA GRANDE (3223):

En esta clasificación se encuentran incluidos los predios en los cuales por medios mecánicos, químicos o físicos se procesan materias primas para obtener productos elaborados, también se entiende como predios industriales transformadores los destinados a la producción, elaboración fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje , construcción, reparación transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Hacen parte de la industria Grande los predios que posean área de terreno superior a 10.000 metros cuadrados.

Se entiende como predios **NO** zonificados a los localizados fuera de las zonas de la ciudad destinadas para este fin exclusivo incluidos en las coberturas generadas

por el IDU, es decir toda industria localizada al interior de un barrio o sobre un corredor comercial se clasificara como no zonificada.

USOS MINEROS.

MINERO EN PARQUE MINERO INDUSTRIAL (3110):

Corresponden a los predios donde se encuentran las minas de materia prima de arcilla, arenas, rechos y en general todos los agregados pétreos utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción.

Se incluyen actividades complementarias como preparar y explotar minas u otros elementos en bruto, tales como: trituración, pulverización limpieza, cribado, lavado, clasificación, flotación, fusión, granulación, destilación y otros necesarios para facilitar la comercialización de estos materiales.

Todas estas zonas están delimitadas y localizadas en el plano de coberturas generado por el IDU.

MINERO EN AREAS DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDAD MINERA (3120):

Corresponden a los predios donde se encuentran las minas de materia prima de arcilla, arenas, rechos y en general todos los agregados pétreos utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción.

Se incluyen actividades complementarias como preparar y explotar minas u otros elementos en bruto, tales como: trituración, pulverización limpieza, cribado, lavado, clasificación, flotación, fusión, granulación, destilación y otros necesarios para facilitar la comercialización de estos materiales.

A diferencia de los parques mineros estos predios se encuentran en recuperación morfológica, paisajística, ambiental y urbanística, en los que están por definir sus usos futuros.

Estas zonas se encuentran delimitadas y localizadas en el plano de coberturas generado por el IDU donde indica 11 zonas ubicadas en las diferentes localidades de la ciudad.

USOS DOTACIONALES.

Se incluyen en esta clasificación los predios que son necesarios para el desarrollo de la vida urbana y garantizar la prestación de servicios de recreación, asistencia social, seguridad, salud, educación y de administración. Se clasifican de la siguiente manera:

DOTACIONAL PRIVADO ADMINISTRATIVO (4110).

Pertenecen a este tipo los inmuebles de propiedad privada cuya finalidad sea la prestación de servicios a la comunidad. Son básicamente los inmuebles donde

funcionan las sedes de fundaciones, sociedades sin ánimo de lucro, y entidades gremiales, entre otros: Camacol, Cruz Roja (oficinas), Sociedad de ingenieros, Fenalco, Fundaciones Sociales, Sociedad Protectora de Animales.

DOTACIONAL EDUCATIVO PRIVADO:

Corresponden a esta clasificación los predios donde se desarrollen única y exclusivamente actividades docentes en todos los niveles (o que exista predominancia en área construida), tales como jardines infantiles, preescolar, colegios de primaria y secundaria, estudios técnicos o superiores, y en general los de educación formal. Para los predios con prestación de servicios de educación no formal se deberá evaluar que posea las instalaciones para tal fin, como lo son aulas de clase, oficinas de rectoría, secretaría, etc. No aplican en este uso las academias que no poseen dicha infraestructura como lo son por lo general las de conducción, belleza, karate, etc. Estos predios pueden o no poseer instalaciones complementarias como escenarios deportivos, áreas administrativas u operativas, instalaciones recreativas y en general instalaciones complementarias al uso básico.

Estos predios se clasifican según su área de terreno de la siguiente manera:

DOTACIONAL EDUCATIVO PRIVADO 1 (4121): Con área de terreno mayor a 10.000 metros cuadrados.

DOTACIONAL EDUCATIVO PRIVADO 2 (4122): Con área de terreno mayor a 3.000 metros cuadrados e inferior o igual a 10.000 metros cuadrados.

DOTACIONAL EDUCATIVO PRIVADO 3 (4123): Con área de terreno inferior o igual a 3.000 metros cuadrados.

DOTACIONALES PRIVADO RECREATIVOS.

Se consideran en esta categoría los espacios destinados al esparcimiento, la recreación y actividades sociales de una determinada comunidad, como ejemplos están, los clubes sociales y deportivos (Se considera club campestre al predio cuyo espacio está dedicado a la recreación y actividades sociales de una determinada comunidad. Debe poseer amplios campos deportivos al aire libre, grandes zonas sociales, instalaciones complementarias como restaurantes, zonas de parqueo, coliseos, piscinas, gimnasios etc.), los centros deportivos, canchas de golf, pistas de kart a cielo abierto o bajo techo, juegos de mini golf, canchas deportivas cubiertas etc.

Es requisito indispensable para asignarle el presente uso, que la propiedad del inmueble sea de carácter privado.

Estos predios se clasifican según su área de terreno de la siguiente manera:

DOTACIONAL PRIVADO RECREATIVOS 1 (4131): Con área de terreno mayor a 3.000 metros cuadrados.

DOTACIONAL PRIVADO RECREATIVOS 2 (4132): Con área de terreno igual o inferior a 3.000 metros cuadrados.

DOTACIONAL PRIVADO OTROS (4140):

Pertenecen a esta clasificación los predios que no se encuentren incluidos en los anteriores tipos, tales como:

Salud: Incluyen clínicas, hospitales, IPS, centros de atención prioritaria, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, etc.), también se incluyen en esta categoría los predios que prestan servicios privados **de atención y protección especializados de bienestar social** tales como hogares de atención a la indigencia, ancianatos, orfanatos, centros de ayuda al menor, centros de adopción, hogares de paso, etc.

Culturales Incluye los centros culturales y artísticos, centros de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales, centros cívicos, casas juveniles, teatros, museos, bibliotecas, galerías y salas de exposición, casas de la cultura, etc.

Culto: Son los predios con propietario particular y no una entidad o fundación religiosa en donde toda su área construida se desarrollan ritos y actividades asociadas a una creencia religiosa cualquiera que ella sea, tales como casas de oración, templos, iglesias, etc., si el propietario del inmueble fuere una congregación religiosa, el predio se clasificara como excluido.

Servicios funerarios (Pertenecen a esta categoría los predios de dedicación única y específica a la prestación de servicios del tipo de osarios, centros de cremación, la morgue, el instituto de medicina legal, las funerarias y salas de velación) Cabe aclarar que en caso de ser áreas destinadas a tumbas y bóvedas de un cementerio, aplicara lo contemplado en la descripción del uso 7400.

Y los de abastecimiento de alimentos.

DOTACIONAL PRIVADO ZONAS VERDES METROPOLITANAS (4150):

A esta clase de predios corresponden los inmuebles de considerable extensión, definidos como tales dentro de la ciudad por las disposiciones vigentes.

DOTACIONAL PÚBLICO ADMINISTRATIVO (4210):

Pertenecen a esta clasificación los predios de propiedad estatal o predios con propietario particular, pero que funcionen las sedes de los Departamentos Administrativos, Ministerios, Entidades Descentralizadas, o en general todas las

entidades públicas que propendan a la prestación de servicios para el funcionamiento de la nación, adicionalmente se encuentran las sedes de las Veedurías, Notarias, Curadurías, etc.

DOTACIONAL PÚBLICO OTROS (4220):

Pertenecen a este grupo los inmuebles que no se incluyeron en la anterior clasificación (Dotacional Público Administrativo) y que son propiedad del estado o que funcionan en un predio de propiedad particular pero prestando actividades dotacionales públicas como son:

Educación formal: Son predios donde se desarrollen actividades docentes, tales como colegios de primaria y secundaria, carreras técnicas, tecnológicas y superiores, y deben ser del orden departamental o nacional), Para los predios con prestación de servicios de educación no formal se deberá evaluar que posea las instalaciones para tal fin, como lo son aulas de clase, oficinas de rectoría, secretaría, etc.

Salud: Son los predios cuyas instalaciones están dedicadas a clínicas, hospitales, centros de atención prioritaria, centros de atención médica inmediata CAMI, unidades básicas de atención en salud UBA, centros de atención ambulatoria CCA, empresas sociales del estado. etc.)

Bienestar social: Son los predios que brinden atención pública de bienestar social, tales como orfanatos, centros de ayuda al menor, sala cunas, jardines infantiles, guarderías, hogares de bienestar, etc.), salones comunales a nombre de particulares o de las Juntas de Acción Comunal (para estos últimos se debe validar si no corresponden a zonas de cesión gratuita en la base del SIDEPA)

Seguridad ciudadana: Son los predios cuyas instalaciones estén destinadas a la protección ciudadana como son las guarniciones militares, los cuarteles, las estaciones de policía, las subestaciones de policía, los CAI, las unidades operativas de la cruz roja, etc.),

Defensa y Justicia: Clasificación los predios cuyas instalaciones se dedican a la impartición de justicia como son: los juzgados y tribunales, las cortes de justicia, las unidades de fiscalía, las contralorías no Distritales, personerías no Distritales, consejos superiores y defensorías del pueblo, así como las comisarías de familia, casas de justicia, y las unidades de mediación y conciliación.

Abastecimiento de alimentos y recintos feriales.

LOTES.

LOTES CON AREA DE TERRRENO INFERIOR A 100 METROS CUADRADOS (5000).

Lote correspondiente a un predio sin construir localizado en cualquier zona de la ciudad, pero con un área inferior a 100 metros cuadrados

PRESERVACION URBANA (5500).

Son aquellos predios o zonas sin construir que tienen afectación de cualquier tipo, establecida mediante acto administrativo de la entidad pública correspondiente, a la fecha de asignación de la contribución de Valorización.

Normalmente estas afectaciones son utilizadas para la construcción de vías o para equipamientos colectivos o para redes matrices de servicios públicos, según el plano de coberturas generado por el IDU.

OTROS LOTES

Predios sin construir denominados predios urbanizables no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determina su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico, se asignará el uso respectivo según lo estipulado por el plano de coberturas generado para dicho fin por el IDU (anexo).

CODIGO USO IDU	TIPO LOTE
5100	TRATAMIENTO DE DESARROLLO
5210	TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE
5221	TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL
5222	TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
5223	TRATAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
5310	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE
5321	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL
5322	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
5323	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
5324	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS
5325	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
5326	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ÁREA URBANA INTEGRAL
5327	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD MINERA
5400	TRATAMIENTO ESPECIAL DE HABILITACIÓN
5621	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL
5622	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
5623	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL
5624	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS
5625	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL

5626	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ÁREA URBANA INTEGRAL
5627	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN ÁREA DE ACTIVIDAD MINERA
5700	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA
5800	TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

LOTES - AFECTACIONES

Lotes que presentan limitación al uso debido a su diversidad eco sistémica, con fines de conservación, protección por su valor biológico, los cuales están definidos en el plano de coberturas generado por el IDU, estos usos podrán generar desenglobes por usos en caso de partir un predio con el fin de gravarlo en equidad y justicia.

CODIGO USO IDU	TIPO DE LOTE
5910	LOTES EN ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL NACIONALES
5911	LOTES EN ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL REGIONALES
5912	LOTES EN SANTUARIO DISTRITAL DE FLORA Y FAUNA
5913	LOTES EN ÁREA FORESTAL DISTRITAL
5914	LOTES EN PARQUE ECOLÓGICO DISTRITAL
5915	LOTES EN PARQUES URBANOS
5916	LOTES EN RONDA DE RIO O CANAL
5917	LOTES EN CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA
5918	LOTES EN CORREDOR ECOLÓGICO VIAL
5919	LOTES EN CORREDOR ECOLÓGICO DEL BORDE
5920	LOTES EN CORREDOR ECOLÓGICO REGIONAL
5921	LOTES EN RONDA HIDRÁULICA DEL RÍO BOGOTÁ
5922	LOTES EN ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DEL RÍO BOGOTÁ
5931	LOTES EN ÁREAS RESERVADAS PARA LAS PLANTAS DE TRATAMIENTO DE LOS RÍOS FUCHA Y TUNJUELITO
5932	LOTES EN ÁREAS DE LOS 130 HECTÁREAS PARA EXPANSIÓN DEL RELLENO SANITARIO DOÑA JUANA

EXCLUIDOS

MONUMENTOS NACIONALES (7100)

Este uso se aplicará en relación al numeral 1 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, siempre que la titularidad de dicho inmueble radique en una entidad de derecho público. Dicha categoría incluye a los Bienes de Interés Cultural (denominados Monumentos Nacionales antes de la Ley 397 de 1997- Ley General de Cultura) que deberán estar avalados por un acto administrativo (resolución) expedida por el Ministerio de Cultura, previo concepto del consejo de Monumentos Nacionales.

PREDIOS PROPIEDAD DEL DISTRITO CAPITAL (7200).

Este uso se aplicará en relación al numeral 2 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, solo a los predios del orden central y descentralizado y a los de propiedad de los entes de control.

Se excluyen de la aplicación de este uso los predios de las sociedades de economía mixta, las empresas industriales y comerciales del estado, quienes se gravaran como dotacionales según corresponda. Solo se incluirán en este uso predios fiscales (construidos) que pertenezcan a las categorías anteriores o predios lotes (no construidos) que dichas entidades podrían comercializar, ya que no pertenecen al espacio público de la ciudad.

En este uso se incluirán todos los colegios Distritales sin importar el propietario registrado de la base de datos catastral.

AREAS DE PREDIOS DE CEMENTERIOS DEDICADOS A TUMBAS O BOVEDAS (7400).

Este uso se aplicará en relación al numeral 3 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, solo a las áreas destinadas a tumbas y bóvedas de los parques cementerios, las áreas restantes (administración, vías privadas, parqueaderos privados, etc.) serán objeto de gravamen, por lo que procederá un desenglobe por usos.

PREDIOS PROPIEDAD DE LA DEFENSA CIVIL O DEL CUERPO DE BOMBEROS (7500).

Este uso se aplicará en relación al numeral 4 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, solo a los predios de propiedad de la Defensa Civil Colombiana y los Cuerpos de Bomberos, cuando estén destinados al ejercicio de las funciones propias de estas Entidades.

PREDIOS DE USO PUBLICO SEGÚN ARTICULO 674 DEL CODIGO CIVIL (7610).

Este uso se aplicará en relación al numeral 5 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, solo a los predios mencionados en el siguiente artículo del código civil: [“ARTICULO 674. <BIENES PUBLICOS Y DE USO PÚBLICO>. Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.](#)

[Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales”](#)

Por lo tanto se incluirán en este uso, las zonas verdes, parques, zonas comunales, vías, servidumbres, que NO pertenezcan al Distrito Capital y que se encuentren de

hecho en terreno, no predios de propiedad de empresas Distritales que podrían ser sujetos de venta a particulares (bienes fiscales)

También hacen parte de esta categoría los tanques y plantas de bombeo del acueducto, plantas de tratamiento de aguas, rellenos sanitarios, estaciones de telecomunicaciones y de telefonía, subestaciones, sin importar su propietario.

ZONAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO CAPITAL (7620).

Este uso se aplicará en relación al numeral 6 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005.

Aclaración de conceptos:

- Zonas de cesión gratuita al Distrito (denominadas zonas de cesión tipo A): Estas corresponden a las zonas de generación de espacio público como son: cesión de áreas para vías locales, que sirvan de desarrollo dentro de la zona, las áreas de cesión para parques y equipamientos, que incluye espacios peatonales como plazas, plazoletas, paseos y alamedas y áreas de cesión correspondientes a las franjas de control ambiental para la malla vial arterial.

Cabe aclarar que estas zonas difieren de las denominadas “zonas de cesión tipo B”, que corresponden a las zonas PRIVADAS que deja el constructor para beneficio de los propietarios de los predios de la urbanización, como son: salones comunales, zonas verdes privadas etc., dichas áreas se encuentran contenidas dentro del coeficiente de propiedad de cada inmueble

En el Distrito Capital, existen básicamente dos maneras de encontrar delimitadas las zonas de cesión que se excluirán del cobro de Valorización aprobado por el Acuerdo 180/05:

- La primera corresponde a las urbanizaciones o Barrios con fecha de aprobación urbanística anterior al año 1999/2000 aproximadamente, las cuales se diferencian porque el documento de aprobación del respectivo barrio o urbanización (resolución) fue emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, y a lo cual la Defensoría del Espacio Público (DADEP), procede haciendo la investigación urbanística correspondiente y de superar dicha etapa se procede a realizar la visita de inspección, donde se hace recibo o toma de posesión de las zonas de uso público que se encuentren descritas en el plano urbanístico y en el documento de aprobación citado. Posteriormente y una vez el barrio o urbanización correspondiente posee el acta de recibo o toma de posesión, se inicia el proceso de escrituración de las referidas zonas, que se puede adelantar bien sea por declaración de propiedad pública o por transferencia de dominio. Al finalizar el anterior proceso se inscribe un folio de matrícula individual para cada zona de cesión, donde el titular de la zona es el Distrito Capital.

- El segundo escenario, corresponde a los Barrios o Urbanizaciones, aprobadas por una Curaduría Urbana a partir del año 1999/2000 aproximadamente, donde se gravarán como excluidas para el cobro de la contribución de Valorización las zonas de cesión de entrega gratuita al Distrito Capital, que tengan una escritura de constitución de la urbanización donde se exprese claramente y de manera individual las respectivas áreas de cesión que se entregarán al Distrito Capital, además deben haber desenglobado y registrado en folio independiente cada zona de cesión que en principio estará aun en cabeza de la constructora, pero que una vez construidas las zonas de cesión se deberán escriturar a nombre del Distrito Capital, por lo que cumplirá con el requisito planteado, las zonas de cesión que al menos tengan su folio de matrícula individual sin importar quien tenga la propiedad del mismo.

Lo anterior, en razón a que el DADEP solo realiza el acta de recibo o toma de posesión de las zonas de cesión para estos casos, cuando el constructor responsable ha terminado las obras de construcción de dichas zonas, que por lo general son las ultimas a realizar por parte de los constructores.

PREDIOS DE PROPIEDAD DE EMBAJADAS Y SEDES DIPLOMATICAS (7700).

Este uso se aplicará en relación al numeral 7 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, solo a los predios de propiedad del jefe de la misión diplomática o del Estado acreditante que sea parte de la convención de Viena y las establecidas por otros tratados internacionales ratificados por Colombia, siempre que se encuentren vigentes a la fecha de expedición del acto administrativo de la asignación de la contribución. En caso de existir un predio donde funcione una embajada y el propietario sea un particular, se gravará también con uso 7700.

PREDIOS IGLESIAS Y ÁREAS DESTINADAS A CULTO (7800).

Este uso se aplicará en relación al numeral 8 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, solo a las áreas destinadas a culto y a la vivienda de las comunidades religiosas en las unidades prediales de propiedad de las iglesias o congregaciones religiosas reconocidas por el estado Colombiano. Las áreas restantes serán objeto de gravamen, por lo que se debe verificar si procede un desenglobe por usos para cada caso particular.

PREDIOS UBICADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE (7900).

Este uso se aplicará en relación al numeral 9 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005, solo a los predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, de conformidad con el listado que para el efecto suministre la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE, certificados a la entrada en vigencia del Acuerdo 180 de 2005, es decir el 20 de octubre de 2005.

PREDIOS DE USO RESIDENCIAL HABITACIONALES EDIFICADOS QUE TENGAN UN VALOR CATASTRAL DE HASTA 135 SMMLV (7300)

Los predios de uso residencial habitacionales edificados que tengan un valor catastral de hasta 135 SMMLV. En todos aquellos eventos en los que una misma persona sea propietaria de más de un predio en la ciudad de Bogotá, e independiente del valor catastral de estos dejará de aplicarse ésta causal de exclusión.

Es importante aclarar que los 135 SMMLV de avalúo catastral para la vigencia 2013 equivalen a \$79'582.500

Este beneficio (exclusión) no aplicará para predios correspondientes a garajes o depósitos de propiedades horizontales (PH), ni a predios con usos mixtos (residenciales con comercio o dotacional) solo se aplicará a predios totalmente residenciales.

Es importante aclarar algunas precisiones respecto de las personas que posean más de un predio en toda Bogotá (base catastral de la vigencia con que se hace la asignación es decir año 2013):

a.- Revisada la norma antecedente, debe indicarse que allí se ordena que al momento de realizar la distribución del monto distribuible, correspondiente a la reasignación de la Fase II ordenada en ese Acuerdo, se deberán excluir todos los predios que tengan un valor catastral de hasta 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, esto es, se establece un beneficio de no inclusión en la distribución y por ende de relevo de pago a los propietarios de ese tipo de predios.

b.- El beneficio (exclusión) señalada en el literal antecedente operara siempre, EXCEPTO en el evento que una persona propietaria de un predio susceptible de exclusión (predio de hasta 135 SMMLV) sea propietaria de otro predio o predios en la ciudad de Bogotá independiente del valor de éste último o últimos.

c.- Allí no se indica ni tácita ni expresamente: (i) que ni para obtener el beneficio citado se requiere que el predio sea de un único propietario y en tal sentido ese beneficio opera respecto de predios que pueden tener varios propietarios bien sea en común y proindiviso o que posean porcentajes ciertos de la propiedad inmueble de hasta 135 SMMLV.

d.- De igual forma tampoco señala la norma citada, que la excepción al beneficio solo operará cuando se verifique que el propietario o uno de los propietarios del predio de hasta 135 SMMLV también sea propietario absoluto y único de otro predio en la ciudad de Bogotá, llevando de manera ineludible a concluir que si el propietario o uno de los propietarios de un predio de hasta 135 SMMLV también lo es total o parcialmente (esto último o en común y pro indiviso o en un porcentaje cierto) de otro predio en la ciudad, no puede otorgársele el beneficio de la exclusión en el monto distribuible (respecto del predio de hasta 135 SMMLV).

Las anteriores conclusiones, además de ser las únicas que pueden derivarse de la literalidad del artículo transcrito, tienen razón de ser en:

Si se trae a colación la definición de predio este es “... el inmueble perteneciente a **una persona natural o jurídica, o a una comunidad situado** en un mismo municipio y no separado por otro predio público o privado...”, en tal sentido prevé expresamente que pueda ser de propiedad bien sea de una sola persona (natural o jurídica y está última de derecho público o privado) o de una comunidad entendida como un número plural de personas.

Así las cosas será propietario de un inmueble:

- (i) quien tenga el 100% de ese derecho de propiedad de manera exclusiva,
- (ii) o aquel propietario conjunto de un predio que lo posee con otro u otros en común y proindiviso,
- (iii) o aquel que es propietario de un porcentaje del predio.

No pudiéndose afirmar que en el segundo y tercer evento no aplicara o bien el beneficio (exclusión) señalada en el numeral 1º del artículo 8º del Acuerdo Distrital 523 de 2013 o bien la imposibilidad de que este se aplique (la excepción a éste) simplemente por el hecho de que en el caso que se estudió existe multiplicidad de propietarios, siendo también indiferente el potencial porcentaje de propiedad.

Un pensar diferente es alejarse de la redacción literal de la norma y pretender señalar una serie de aclaraciones, glosas o interpretaciones al contenido textual del artículo transcrito.

LOS PREDIOS EDIFICADOS QUE DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL – JAC (7950)

Los predios edificados que destinados al funcionamiento de la Juntas de Acción Comunal – JAC, se encuentren debidamente reportados como tal ante el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – IDPAC. No podrá existir más de un predio reportado como sede de una JAC por barrio a menos que existan dos o más sectores diferentes por barrio, ello también ratificado por el IDPAC

EXENTOS (9000).

Según lo establecido por el Artículo 10 del Acuerdo 180 de 2005, en el Distrito Capital no habrá exenciones a la contribución de Valorización diferentes a las establecidas mediante el Acuerdo 124 de 2004, expedido por el Concejo Distrital, que a su vez indica en su artículo 1, que “El predio de uso residencial urbano o rural en donde habite la persona víctima de secuestro o de la desaparición”

forzada, que sea de propiedad del secuestrado o desaparecido, o de su cónyuge. O compañero o compañera permanente, o sus padres, estará exento del pago del impuesto predial unificado y de la contribución de Valorización... durante el tiempo que dure el secuestro o la desaparición forzada.”

Y a su vez aclara en el párrafo lo siguiente: “ El término de la aplicación de la exención anterior, será el tiempo que dure el secuestro o la desaparición forzada, y no podrá exceder el termino de 10 años de conformidad con el artículo 258 del Decreto Ley 1333 de 1986.”

PREDIO FUERA DE FASE (9002)

Cuando el límite de las zonas de influencias del Acuerdo 523, divida un predio dejando parte de su área de terreno fuera de la zona de cobro de la contribución de valorización, se procederá con un desenglobe por usos y se asignara al área de terreno fuera de la envolvente el uso 9002, mientras que el área incluida en la zona de cobro se grava según el uso respectivo encontrado en el proceso de validación de datos.

PREDIO NO CONSISTENTE PARA SER GRAVADO (9003)

En el presente uso o explotación económica se incluyeron los predios que al realizar el análisis respectivo, no se logra su localización física, cartográfica o jurídica, sin tener en cuenta que este marcado o no como sobrante dentro del Sistema de Información Catastral (conservado indefinido), y por ende no es procedente su inclusión dentro del cobro.

También se incluyen dentro de esta categoría los predios dispersos de la base catastral cuyas áreas registradas difieran de las validadas cartográficamente o que no poseen correspondencia gráfica, como son los predios matrices de barrios conformados, cuyos descuentos de área registrados no permiten la localización del área de terreno remanente indicada en la base catastral.

También se aplicara este uso, a los predios en PH que se encuentren desenglobadas jurídicamente las unidades prediales con un número determinado de pisos, pero en terreno se observa que estas unidades en altura no fueron construidas para un predio consolidado. (Se debe constatar que el predio no está en construcción)

CONSIDERACIONES ESPECIALES DE USO.

Debido a la complejidad para algunos casos donde la determinación del uso o explotación económica de los predios requiere un poco más de análisis y profundización, se presentan algunos casos particulares que ayudaran en la toma de la decisión.

USOS COMERCIALES Y/O SERVICIOS:

- **PARQUEADEROS PÚBLICOS:** Se incluirá un predio como parqueadero y no como lote cuando los predios adecuados con el único destino es el de prestar resguardo y vigilancia a los vehículos, donde pueden presentar concurrentemente dos o más de las siguientes características: Aviso que indica la prestación del servicio de “PARQUEADERO”, fijación de tarifas por hora, pertenecer a una cadena reconocida de empresas prestadoras del servicio de parqueo, o ser reconocida por las entidades competentes como un predio prestador de servicios y no como un lote vacío, poseer la construcción como mínimo de una caseta de control de entrada y salida de vehículos, tener adecuación del terreno para este fin específico, como es el adoquinamiento o pavimentación del suelo, demarcación clara de los cupos de parqueadero. Cuando exista la duda del establecimiento real del parqueadero se deberá consultar la licencia de funcionamiento o RUT con la actividad económica respectiva.
- **PARQUEADEROS PRIVADOS:** Se considerará como parqueadero y no como lote vacío cuando el predio posee aviso que indica la prestación del servicio de “PARQUEADERO” o posee adecuación para tal fin como lo es el poseer la construcción como mínimo de una caseta de control de entrada y salida de vehículos, o tener adecuación del terreno para este fin específico como es el adoquinamiento o pavimentación del suelo, o demarcación de los cupos de parqueo o adecuaciones adicionales como tanques de gasolina , surtidores de combustible etc. Si el predio no posee alguna de las anteriores características, y por el contrario es un lote donde coyunturalmente existe un parqueo de vehículos en el momento de hacer el censo, pero si momentos después se retiran los vehículos quedará un lote vacío se asignará este último uso para la asignación de Valorización.
- **BODEGAS:** Se clasificaran en esta categoría y por ende comerciales las construcciones tipo bodega (cercha, dos aguas, doble altura etc.), que estén dedicadas única y exclusivamente al almacenamiento de materiales y no se transforme ninguna materia prima, o posean maquinarias para tal fin, ya que estas últimas se clasificaran como industria. Si la construcción tipo bodega se encontrara vacía se clasificará como comercial sin importar que este o no sobre una zona industrial o comercial. En cuanto a los pisos de las construcciones de bodega se asignará el factor pisos predominantes en el área de terreno.
- **DESENGLOBES POR USOS POR AFECTACIONES:** Se tendrá como base para realizar o no desenglobes por usos a un predio, el encontrarse dentro de los porcentajes mínimos de área afectada para cada rango de área de terreno, como son:
Para predios entre 0 M2 -100 M2 que el porcentaje de afectación del predio sea mayor a 3%, para predios mayores a 100 M2 y menores o iguales a

500 M2, que el porcentaje de afectación sea mayor al 1%, y para predios mayores a 500 M2 siempre se realizará el desenglobe por usos sin importar el porcentaje de afectación.

- **DESENGLOBES POR USOS EN ALTURA (NPH):** Cuando existan dos o más categorías de uso (comercial, industrial, dotacional) no compatibles dentro de los usos IDU establecidos y estos se encuentren desarrollados en construcción con alturas, es decir cada categoría de uso este localizada en pisos diferentes, **NO** procederá el desenglobe por usos del predio. En esos casos procederemos de la siguiente manera: cuando sean dos (2) usos se asignará un único uso basado en la predominancia del mismo, es decir el uso que posea mayor área de construcción, en caso de ser iguales las áreas se asignará con el uso que menos impacto genere en la liquidación de la contribución. Para predios con tres (3) categorías o más de usos en altura, se tendrá en cuenta los usos complementarios, es decir la combinación de usos que ya están aprobadas dentro del Acuerdo 180 de 2005, como son el residencial con el comercio, o con el dotacional o la industria, y se aplicará luego la predominancia en área de construcción, un ejemplo dentro de esta categoría es los predios que en el primer piso es comercial y los siguientes pisos (3, 4 y hasta 5, o los que llegare a tener) son de uso dotacional educativo, por algún instituto técnico o similar donde existan aulas de clase, en este caso por predominancia se dejaría el predio como dotacional educativo según su rango de área de terreno.
- **PREDIOS DOTACIONAL PRIVADO OTROS:** Se debe tener en cuenta que para incluir un predio dentro del uso dotacional privado otros, en particular en los referentes a servicios de salud solo se deberán incluir las clínicas, hospitales, IPS, centros de atención prioritaria, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos, etc. Por lo tanto si el predio pertenece a una entidad prestadora de servicios de salud y allí SOLO funcionan las oficinas administrativas de dicha empresa, se deberá incluir el predio como comercial, por lo tanto los predios dotacionales son aquellos donde se preste el servicio de salud (IPS, CAFIS de Cafesalud, etc.) por ejemplo de consulta externa, urgencias, observación o similares; En ocasiones estos predios también presentan pequeñas áreas administrativas, pero por la predominancia de servicios de salud se clasificarán como dotacionales.

USOS INDUSTRIALES:

- **INDUSTRIAS EN BODEGAS CON MAQUINARIA:** Las construcciones tipo bodega que posean maquinaria industrial en una pequeña área y además de almacenamiento de materiales, materias primas o productos terminados, se clasificara como uso industrial, si los productos almacenados son complemento del uso principal (industrial) es decir son la materia prima que se transforma o los productos terminados de la maquinaria existente. Esta

condición aplica sin importar los porcentajes de cada área (bodega y maquinaria).

- **INDUSTRIA CON ÁREAS LIBRES:** los predios con uso principal industrial y que posean áreas libres que sean complemento del uso principal (Canchas deportivas, parqueaderos, zonas de carga y descarga etc.) se gravarán como industrias y no se realizarán desenglobes por usos.
- **INDUSTRIA CON LOTE:** Cuando exista una sola unidad predial, donde este claramente definido el lindero por el cual se divide la zona de industria y complementarios, de una zona claramente establecida como lote (zona de pastos o suelo en tierra) para futuras ampliaciones o posibles desenglobes jurídicos, se realizará un desenglobe por usos para dividir el área de uso industrial del área con uso lote.
- **INDUSTRIA CON PUNTO DE VENTA:** Los predios que posean como uso principal el de industria, pero que debido a la extensión del predio existe un punto de venta ubicado por lo general en la parte del inmueble que da sobre la vía, se clasificará como industria la totalidad del predio, sin importar el porcentaje de área utilizada para cada uso.
- **INDUSTRIA CON ENGLOBES FÍSICOS NO JURÍDICOS:** Los predios que según la cartografía y base de datos oficial del UAECD, indique que la industria funciona sobre varias unidades prediales establecidas jurídicamente y se constata que dicho englobe es solo físico y no jurídico, se gravará cada unidad predial independiente y se clasificará con su uso respectivo dependiendo de su área individual y su zonificación.

LOTES Y PREDIOS EN CONSTRUCCIÓN.

- **PREDIOS LOTES, CON UNIDAD RESIDENCIAL O COMERCIAL CONSTRUIDA (Casalotes):** Los predios que se encuentren dentro del perímetro urbano donde la casa de habitación ocupe un área del lote, y este último corresponde al hábitat y complemento del primero, se le asignará uso residencial como es el caso encontrado en las zonas de Bosa, Kennedy y Suba. Caso contrario es que el predio corresponda a un lote en mayor extensión, y la habitación sea el lugar de permanencia del vigilante del predio y además corresponde a una pequeña área de terreno (no supera el 10% del área de terreno), caso en el cual se le asignará uso lote. Debe entenderse como predio edificado el que tenga las condiciones mínimas para ser utilizado con fines habitacionales, comerciales o industriales, y que esté en condiciones de producir económicamente (Sentencia Tribunal Administrativo de Cundinamarca, 25 de enero de 2006)
- **ENRAMADAS** Si la construcción es sencilla de materiales de bajo costo tales como maderas rollizas, zinc y materiales de desecho o afines,

dedicados a proteger y guarecer elementos o animales de la intemperie. Los elementos de que se componen son: Estructura, cubierta y piso. Por las condiciones de inhabitabilidad no se deben considerar como nivel de Piso. Si se encuentran predios dedicados o utilizados como canchas de tejo, talleres de carpintería y de actividades de reciclaje el predio se tomara con uso comercial.

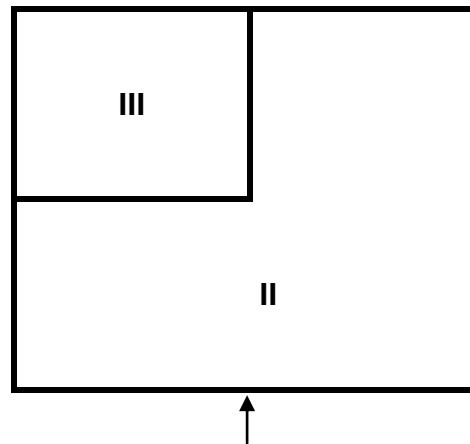
- **PREDIO EN CONSTRUCCIÓN DE UNA SOLA UNIDAD DE VIVIENDA O COMERCIO:** Cuando en el momento de realizar el censo predial se encuentre que el predio está en construcción y que allí se construirá una sola unidad de vivienda o comercio o industria se le asignará el uso y pisos futuros que determina la licencia de construcción del predio. En caso de no tener licencia de construcción el predio, se deberá aplicar el criterio de avance de la construcción para ser gravado como lote o como predio construido, es decir se gravará como lote si el predio se encuentra en calificación 1 y 2 del avance de la construcción según la tabla que utiliza la UAECD, es decir que está en cimentación + estructura (con columnas, vigas, escaleras y placas de entre piso - para edificios en altura), En el caso de estar en calificación 3, 4 ó 5 (3- mampostería + instalaciones eléctricas y telefónicas. 4- + carpintería metálica y de madera o 5- totalmente terminada) del avance de la construcción se asignará con el uso predominante en el entorno de las manzanas vecinas o el que se logre establecer con una fuente en terreno, teniendo en cuenta el causar el menor impacto en la asignación.
- **PREDIO EN CONSTRUCCIÓN DE VARIAS UNIDADES PREDIALES (PH):** Cuando en el momento de realizar el censo predial se encuentre a un predio en proceso de construcción y según la licencia de construcción sean varias unidades prediales, se le asignará el uso y pisos futuro que establezca la licencia, así como se deberá establecer un contacto en el sitio que permita conseguir la información jurídica que permita actualizar el desglose de las diferentes unidades en la asignación de valorización. En caso de no tener licencia de construcción se realizará el mismo procedimiento descrito ven el ítem anterior.
- **PREDIO LOTE CON VALLA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y/O URBANISMO:** Cuando al momento de realizar el censo se encuentre un predio cuyo uso es lote, pero tenga publicada una valla de citación a vecinos indicando que se ha expedido una licencia de construcción y/o urbanismo y que esta se encuentra vigente, se gravará como uso lote, pisos 0, así este desenglobado jurídicamente el lote.
- **PREDIO EN CONSTRUCCIÓN, PERO ABANDONADO:** Cuando al momento de realizar el censo predial se encuentre un predio en construcción, pero se observe que dicha obra se encuentra abandonada, el uso que se le asignará será el de lote, así este desenglobado el inmueble.,

esto solo ocurrirá si el predio se encuentra en calificación 1 y 2 del avance de la construcción según la tabla que utiliza el UAECD, es decir que está en cimentación + estructura (con columnas, vigas, escaleras y placas de entre piso - para edificios en altura), En el caso de estar en calificación 3, 4 ó 5 (3- mampostería + instalaciones eléctricas y telefónicas. 4- + carpintería metálica y de madera o 5- totalmente terminada) del avance de la construcción se asignará con el uso futuro que tendría el predio (se deberá verificar la licencia de construcción ,así no esté vigente).

- **LOTES CON CONSTRUCCIONES NO DEFINITIVAS:** Si al momento de realizar la visita para el censo predial se observa un lote que temporalmente se encuentra utilizado para fines comerciales, utilizando construcciones no definitivas como son las carpas o sistemas de monte y desmonte rápido, se le asignará el uso lote. Ejemplo de este caso son los predios con ferias artesanales temporales, los circos, etc.

CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA EL FACTOR PISOS.

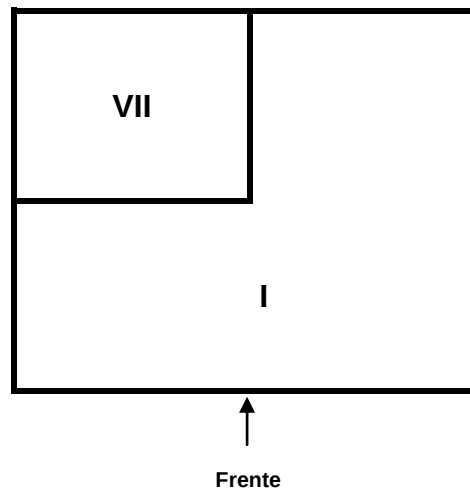
PREDIOS CON ALTURA PREDOMINANTE. (Con un piso de diferencia entre alturas)



Frente

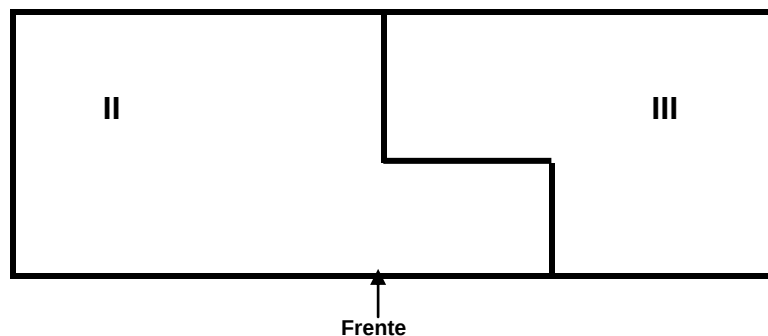
Los predios que posean dos diferentes alturas en pisos (con diferencia de 1 piso entre sí), y una de ellas sea el predominante, se le asignará el número de pisos predominante .Para el caso anterior el número de pisos es 2.

PREDIOS CON ALTURA PREDOMINANTE. (Con más de dos pisos de diferencia entre alturas)



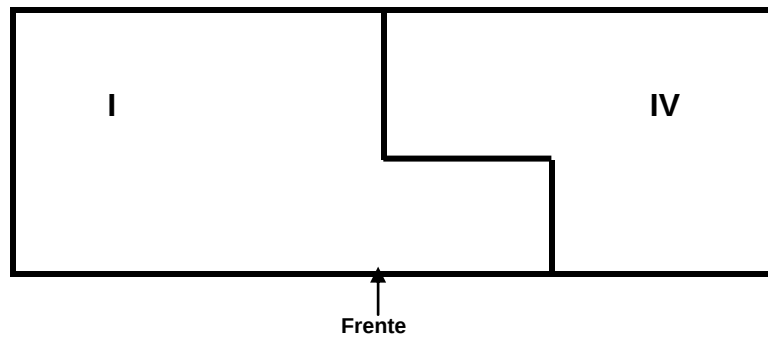
Si la diferencia entre las dos alturas es mayor a 2 pisos (1 y 4, por ejemplo) de diferencia se deberá analizar si la altura de usos predominante es el complemento de la actividad principal desarrollada en altura, para este caso se asignará la altura mayor sin importar que no sea el predominante. (Ejemplo, el parqueadero de un hotel cuya área de planta es mayor al área de planta de la construcción, se toma la altura de la construcción)

PREDIOS CON DIFERENCIA DE ALTURAS CON PROPORCIONES IGUALES.



EJEMPLO A.

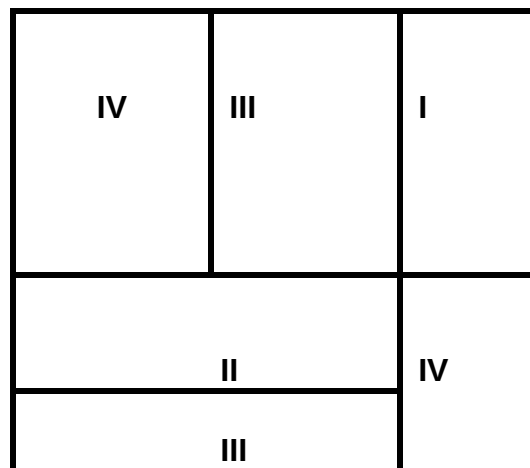
A. En el caso de tener un predio con solo dos diferencias de altura y 1 piso de diferencia entre si y que la proporción sea de 50% y 50% para cada altura, se asignará con el número de pisos mayor. Para la gráfica anterior sería 3 pisos.



EJEMPLO B.

B. En el caso de encontrarse la proporción 50% y 50% pero la diferencia de alturas sea igual o mayor a dos pisos de diferencia se asignará el número mayor de pisos (en el ejemplo se gravará con 4 pisos).

PREDIOS CON 3 O MAS VOLUMENES DE ALTURA DIFERENTES.



Para los predios cuyos volúmenes de altura sean iguales o superiores a 3 y sean diferentes en altura entre si deberá aplicarse la siguiente fórmula para determinar el número de pisos con el que se liquidará la contribución de Valorización:

$$P = \frac{\text{Área construida total}}{\text{Área útil de terreno}}$$

Y el resultado aproximar al entero más cercano.

Cabe aclarar que las áreas serán tomadas de la información oficial reportada por la UAEC

DETERMINACIÓN PISOS PREDIOS EN PH.

En caso de encontrar un predio en PH donde existan diferentes volúmenes de alturas dentro de la misma construcción o en construcciones independientes, se deberá establecer cuales unidades prediales independientemente de su uso están en cada altura respectiva, para proceder a asignar el número de pisos a cada registro, de acuerdo a la altura de la construcción donde se encuentre.

En los casos en que no sea posible establecer cuales unidades prediales están en que altura de la construcción se deberá aplicar la fórmula de densidad.

$$P = \frac{\text{Área construida total}}{\text{Área útil de terreno}}$$

Se debe tener en cuenta que si existe un edificio con uno o varios apartamentos dúplex en su último piso o en cualquier piso, este se contará siempre como piso doble, para la asignación de todas las unidades del edificio o conjunto, se deberá hacer la observación en la planilla y sistema de la existencia de dúplex.

En caso de encontrar un predio PH en zonas de laderas de montaña, se tomaran los pisos gravables que se encuentran sobre la superficie del terreno y no lo que indique el registro alfanumérico, quien en ocasiones sigue el consecutivo alfanumérico de los registros del mismo coeficiente de propiedad horizontal.

**ANEXO C - MANUAL DE PROCEDIMIENTOS – VALIDACION DE DATOS EN
TERRENO**

***MANUAL DE PROCEDIMIENTOS –
VALIDACIÓN DE DATOS EN TERRENO***

***SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES
STOP***

***ACUERDO 523 DE 2013
VERIFICACION Y ACTUALIZACION DE
ATRIBUTOS GRAVABLES***

INTRODUCCION.

Dentro de lo contenido en el Acuerdo 523 de 2013, en particular el artículo 2, que indica que se debe hacer una reasignación de la Fase II asignada en el año 2012 para todos los predios contenidos en las zonas de influencia que se delimitan en el anexo del citado Acuerdo, el IDU desarrolló un proceso de validación y verificación de atributos, atendiendo lo contenido en el último párrafo del citado artículo que indica que se deberá reasignar con los atributos de la asignación original previa validación y actualización de los datos de los predios, para ello se requiere que se realicen algunas validaciones en campo, por ello el presente documento servirá de guía para los verificadores y revisores que actualizaran y validaran los datos que servirán de insumo para la asignación de diciembre de 2013.

Este proceso que tiene como objetivo actualizar puntualmente la información recopilada para los predios contenidos en la envolvente propuesta, con el fin de ser lo más equitativos y acertados al momento de determinar el monto asignado de la contribución y nos servirá de comparativo en los atributos gravables asignados en otros proyecto de valorización por la dinámica de los predios.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS – VISITA A TERRENO

TRABAJO PREVIO DE OFICINA.

Recepción de material:

El trabajo de verificación y actualización de atributos gravables se requiere un trabajo previo en oficina que garantiza la correcta identificación de la información que se debe obtener en la visita, por lo que el cumplimiento de esta actividad es muy importante en el buen desarrollo del proceso.

El material a ser entregado por parte del Supervisor al revisor y este a su vez al verificador y corresponde a lo siguiente:

- Cartografía física: Esta corresponde a cartografía de manzana catastral a escala 1:500 hasta 1:1000 (aproximadamente) donde se aprecia el detalle de cada manzana, su nomenclatura domiciliaria, cobertura de loteo, construcción, nomenclatura vial, norte, nombre y número de sector, numero de manzana, numero de lotes, cotas y las coberturas de polígono zonal comercial, corredor zonal e industria zonificada. Esta cartografía servirá de herramienta para la ubicación en terreno y la determinación de los atributos gravables a verificar, así como también servirá para identificar posibles cambios en la configuración de un lote o de la manzana completa.
- Grilla o radar de sector: Esta cartografía se entrega a escala 1: 2500 a 1: 10000 (aproximadamente), y sirve para la localización general del sector, allí se podrá observar las diferentes coberturas de polígono zonal, corredor zonal e industria zonificada, así como la malla vial y los números de las manzanas.
- Planillas correspondientes a los sectores que se encuentran dentro de la envolvente, con los predios contenidos plenamente identificados.

Revisión del material:

- Será responsabilidad del verificador revisar que el material este completo correspondiente al sector asignado, que no existan manzanas faltantes, ni mezcladas con otros sectores.
- Una vez completo el sector (manzanas y planillas) se deberá verificar su consistencia, los sobrantes alfanuméricos y cartográficos, la existencia de mejoras y en general todos aquellos aspectos que indiquen inconsistencias entre una y otra fuente para tener en cuenta esta información y evitar dobles visitas a un sector y poder así depurar en los casos que sea posible la información al momento de revisarla en el sistema.

TRABAJO DE CAMPO.

Es el proceso técnico que permite verificar y actualizar atributos gravables de los predios contenidos en la envolvente mediante inspección ocular que en algunos casos requiere el ingreso a los predios y revisión de bases de datos de entidades como son el DADEP, SPD, UAEC, FOPAE, entre otras y de esta manera tener la información real necesaria para la reasignación de la contribución de Valorización siguiendo las definiciones y consideraciones plasmadas en el Manual de usos del Acuerdo 523 de 2013, es decir, uso o explotación económica y pisos o densidad, además se obtienen datos e información de soporte para el proceso, como lo son los usos de actividad específica y el piso donde se encuentra ubicado y el nombre del establecimiento, adicionalmente cuando en terreno con la visita realizada y la investigación preliminar exista alguna de las situaciones definidas para el envío a análisis o estudio predial de los predios visitados, se deberá marcar la causa y su respectiva observación.

La verificación y actualización debe ser adelantada por personal calificado y con entrenamiento específico en valorización, que maneje los conceptos básicos para llevar un correcto desarrollo del proceso, como lo requiere el IDU para la reasignación aprobada por el Concejo de Bogotá.

Con base en la cartografía entregada (manzana catastral), el trabajo de terreno se realizará tomando manzana completa, es decir sin mezclar predios de dos manzanas y realizando el recorrido en lo posible girando en sentido de las manecillas del reloj, indicando en cada predio lo siguiente:

Verificación de la nomenclatura existente en terreno.

Sobre la manzana catastral se debe validar que la nomenclatura existente en terreno (placa materializada) coincida con la indicada en la cartografía, si coinciden se debe colocar en lápiz de color rojo el check respectivo (✓) frente a la nomenclatura correcta, en caso de ser diferente en lápiz rojo se debe encerrar con un círculo la nomenclatura errada y colocar en frente la correcta. Se debe tener en cuenta que esta situación solo se realiza con placas materializadas (placas verdes oficiales) y no se debe tener en cuenta las secundarias o incluyes en la comparación, es decir si una de las placas de terreno coincide con la de la cartografía es suficiente para nosotros y esto no requeriría levantar las demás placas existentes, además esta información de la nueva nomenclatura o la inexistencia de la misma se deberá cargar en el campo de “observaciones” de la planilla en el sistema de información.

Si una placa no materializada coincide con la contenida en la cartografía y no existe la materializada en terreno se colocara el check respectivo.

Verificación de atributos gravables.

Una vez identificado correctamente el predio, se debe proceder con la verificación y respectiva actualización del uso o explotación económica IDU y pisos o densidad, con los criterios técnicos y las consideraciones especiales plasmadas en el manual de usos, para lo cual se dan algunas recomendaciones adicionales:

- **Visita puntual obligatoria:** Dentro de la información entregada para las labores de campo, podrá existir algún predio marcado como “visita obligatoria”, esta marca fue obtenida de algún proceso interno pre-campo, por lo que el verificador deberá en estos casos ingresar al predio y obtener con precisión la información gravable y no gravable, que dé certeza en la asignación de dichos atributos (grandes contribuciones, desglobes por usos, etc.), respondiendo con precisión las inquietudes del proceso de validación de datos de oficina.
- **Vías:** Cuando en la información alfanumérica (planillas) se encuentren predios que correspondan a vías públicas (se identifican porque por lo general son los predios 99, 98, 97 etc. de la manzana catastral, la placa es terminada en 00 y ser un sobrante alfanumérico), con destino 65 y propietario registrado en las planillas sea Bogotá D.C o el IDU, se le asignará uso IDU 7610 y no se enviarán a ningún tipo de análisis, lo mismo ocurrirá si el predio posee un propietario particular, en este caso se deberá dejar una observación clara que en campo se encontró efectivamente una vía o que corresponde a un sobrante alfanumérico. En caso que en campo se identifiquen como vías en terreno pero no cumplan con las dos condiciones referidas (destino 65 y propietario Bogotá o IDU) se les asignará uso IDU 7610 y se registrará claramente una observación al respecto.
- **Zonas verdes o zonas comunales:** Cuando en la información alfanumérica (planillas) se encuentren predios que correspondan a zonas verdes o zonas comunales (se identifican por que poseen destino 64 o 66) y en terreno correspondan a predios de uso público y el propietario registrado sea Bogotá D.C, se marcarán como uso IDU 7610 sin requerir alguna observación, pero si el propietario es un particular se debe registrar en observaciones lo encontrado en campo y aplicar también el uso 7610.(en este último caso se deberá consultar la información en la base de datos SIDEPA). Existen zonas de cesión gratuita al Distrito (denominadas antes zonas de cesión tipo A): Estas corresponden a las zonas de generación de espacio público, como son: cesión de áreas para vías locales, que sirvan de desarrollo dentro de la zona, las áreas de cesión para parques y equipamientos, que incluye espacios peatonales como plazas, plazoletas,

paseos y alamedas y áreas de cesión correspondientes a las franjas de control ambiental para la malla vial arterial.

Cabe aclarar que estas zonas difieren de las denominadas anteriormente “zonas de cesión tipo B”, que corresponden a las zonas PRIVADAS que deja el constructor para beneficio de los propietarios de los predios de la urbanización, como son: salones comunales, zonas verdes privadas etc., dichas áreas se encuentran contenidas dentro del coeficiente de propiedad de cada inmueble, este uso aplicara en relación al numeral 6 del artículo 11 del Acuerdo 180 de 2005.

Dirección de correspondencia: En caso de encontrar en terreno un predio que indique por algún medio (letrero en la fachada, placa en terreno etc.) que la dirección de correspondencia es un predio diferente al que estamos evaluando, es necesario levantar esta información y en el campo de observaciones registrarlo para que al momento de la actualización de la información se llene en el campo respectivo, que servirá de base para el futuro envío de citaciones o facturas.

Mejoras: Cuando en la información alfanumérica (planillas) se encuentren predios que correspondan a mejoras (se identifican por lo general porque poseen el dígito 1,2 etc., al final del código construcción del código de sector 004520 10 15 **001** 00000 con área de terreno igual a 0), se deberá seguir el procedimiento normal en terreno para un predio cualquiera para obtener su uso IDU, pisos, usos de actividad específica y nombre de establecimiento, registrando estos datos en la planilla y se deberán cargar dichos datos al sistema de información.

Pero si existe el predio matriz de mejoras (se identifica porque posee el dígito 9 al final del código de sector 004520 10 15 000 **00009**, y destino 67 y su área de terreno es diferente de 0) se deberá aplicar el criterio de casolotes para determinar el uso IDU, es decir si el área construida supera el 10% del área de terreno, será un uso IDU construido según sea la predominancia de las construcciones en los predios mejoras y no se enviará a ningún análisis, pero si al aplicar dicho criterio no supera el 10 % se calificará el predio como lote mayor a 100 m² y por ende se deberá verificar la cobertura IDU de los usos de los lotes.

Terrazas con cubierta: Cuando exista la duda en el número de pisos a determinar, ya que se observa que corresponde a una terraza se deberá verificar mediante inspección ocular al interior del predio y describir en la planilla de verificación y actualización lo encontrado bajo la cubierta NO se tomara como piso si este corresponde a la terraza o patio de ropas, y esta zona no es habitable, es de aclarar que de encontrarse una unidad residencial si esta ocupa menos del 50% del área del piso no se tomara como piso ya que aplicaría lo contenido en la memoria técnica en cuanto al piso predominante. En el caso que la terraza tenga muros de cerramiento y ornamentación se tomara como piso. (Es decir que sea habitable)

Salones comunales:

Para determinar el USO se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Cuando corresponde a un predio identificado en terreno, jurídicamente definido y su propietario es un particular (diferente a la junta de acción comunal) se gravara con USO IDU 4220. (Se debe verificar en SIDEPA que no se predio público).
- Cuando se encuentra en una zona de cesión y el propietario es Bogotá, se gravara con USO IDU 7200, previa verificación en las bases de datos del DADEP.(SIDEPA)
- Cuando el predio está a nombre del Distrito se gravara con USO IDU 7200.
- Cuando corresponde a un predio jurídicamente definido que se encuentra a nombre de la junta de acción comunal y este corresponde a la sede de la misma y no se incluye en ninguno de los anteriores se gravara con USO IDU 7950.

Consulta de sistema o bases de datos en oficina: En algunos casos será necesario la consulta en oficina (previo a la revisión de información) la consulta de sistemas como el VUR (Ventanilla Única de Registro Inmobiliario) y/o UAEDC para determinar el uso IDU a asignar, son algunos casos:

Iglesias en campo con propietario particular en planilla: en este caso se deberá verificar que en el momento de la verificación el propietario sea particular para estar seguro de que es un uso dotacional, en caso de haber cambiado el propietario a una iglesia o congregación religiosa deberá ser uso excluido (verificando que la iglesia o congregación religiosa posea personería jurídica).

Posible mutación (englobe o desenglobe): Cuando en terreno se encuentre una posible mutación se deberá verificar en el VUR (antes del cargue en el sistema) si este ya está registrado en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, en caso de aun no estar registrado, el predio NO SE DEBERA enviar a análisis predial, en caso de que este si exista en la información revisada, se deberá enviar al análisis con las observaciones respectivas.

Predios en P.H. que no se construyeron: Son predios que aunque jurídicamente existen, en terreno nunca se construyeron, entonces se deberán gravar de la siguiente manera según sea el caso:

P.H. que no se construyó: En este caso es cuando en la información alfanumérica se encuentran las unidades prediales jurídicamente constituidas y al efectuar la visita se encuentra el lote, el USO que se asignará correspondería a 5000 si los predios constituidos tiene área de terreno inferior a 100 m² y si los predios tiene área de terreno mayor a 100 m² se le asignara el USO de lote correspondiente y pisos 0.

P.H. con diferencia alfanumérica vs. terreno: Este caso corresponde a predios en P.H. que reportan en la base alfanumérica un número de unidades mayor al encontrado en la visita de terreno. Por ejemplo en la información alfanumérica reporta unidades prediales hasta el apartamento 701 y en terreno se encuentra que el P.H. tiene unidades prediales hasta los apartamentos del cuarto piso (401,402 y 403) (y el predio no está en construcción), las unidades prediales que física y jurídicamente se encontraron se gravaran con el USO y PISOS encontrados en terreno (USO 1100 y PISOS 4), para las unidades prediales que a pesar de contar con información jurídica y NO fueron construidas se les asignara

el USO 9003, que corresponde predio no consistente para ser gravado y se marcara para análisis predial.

Obtención de información soporte.

Adicionalmente a lo ya expuesto, el verificador deberá verificar y actualizar el o los usos de actividad específica del predio ubicándolo en el piso correspondiente de la edificación, basados en el listado entregado al inicio del proyecto y el o los nombres de los establecimientos si los llegará a tener, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Usos de actividad específica: Este listado corresponde al compendio de usos obtenidos en procesos anteriores y censos pilotos realizados por el Instituto, se debe asignar el uso específico de acuerdo a lo encontrado realmente en terreno, si se llegará a encontrar una actividad económica que no estuviera relacionada en este listado, se deberá consultar con el revisor para aplicar algún uso de actividad específica que sea lo más parecido al existente en terreno o de no existir algún uso similar se deberá reportar al coordinador para su inclusión dentro del listado y a su vez dentro del sistema de información. Adicionalmente se deberá obtener el piso en el que se encuentra el uso de actividad específica, siempre que este sea diferente a residencial y cargar esta información al sistema, si el predio posee 2 o más usos de actividad específica residenciales, solo será necesario el registro del uso de actividad específica una sola vez y se le colocara como piso al momento de la revisión en el sistema el máximo que presente el predio (es decir el mismo piso dejado para la unidad de valorización). Cuando en el mismo predio jurídico existen varios establecimientos que pertenecen a un mismo código de USO de actividad específica, en el sistema solo se digitara un solo código y en el campo nombre o razón social se digitaran todos los nombres de los establecimientos asociados al mismo código separados por comas o guiones.

Nombres de establecimiento: Se deberán verificar y actualizar en terreno los nombres de los negocios o locales de cada una de las unidades diferentes a residencial que se encuentren en cada predio, en el caso de los centros comerciales PH y no PH con más de 10 locales se le asignara el uso de actividad específica “*local en centro comercial*” 0204146, y no se registraran los nombres de cada uno de ellos, lo mismo ocurrirá con los edificios de oficinas, a las cuales se les asignará el uso de actividad específica 030804 “*Oficinas*” y no será necesario levantar el nombre de la actividad económica de cada una de ella. Pero cabe aclarar que de llegar a existir una oficina que preste servicios dotacionales, por ejemplo una fundación, o sociedad gremial, en el edificio de oficinas este uso de actividad específica si se deberá registrar específico localizándolo en el piso respectivo. Esta situación no afectará la decisión de la aplicación del uso IDU, ya que podría existir un uso de actividad específica “*oficina*” con un uso IDU dotacional, por lo que SIEMPRE se debe verificar la categoría de uso de las oficinas para no incurrir en error en la asignación del uso IDU.

Predios mixtos: Cuando se encuentren en terreno predios mixtos entre comercial o servicios y residencial, solo se deberá levantar y registrar en el sistema un uso de actividad específica residencial ubicándolo en el piso más alto de la edificación (mismo piso de la unidad de valorización) pero en el caso de usos de actividad específica comerciales o de servicios se deberá ubicar en el piso respectivo, por ejemplo un predio que en el primer piso tiene una panadería llamada “el trigal”, en el segundo piso un billar llamado “los ases” y en el tercero y cuarto piso es de uso residencial, se deberá levantar los dos usos comerciales y un solo uso residencial que al momento de cargar en el sistema el uso de actividad específica se asignará en el piso 4 (el más alto de la edificación - para el uso de actividad específica residencial), para el ejemplo aquí expuesto.

PH residenciales: Al momento de verificar y/o actualizar los usos de actividad específica para un PH en su totalidad residencial, se podrá dejar como piso del uso de actividad específica residencial, el mismo que se deje para el piso de la unidad de valorización (UV), en caso que el PH tenga alguna unidad con uso de actividad específica diferente a residencial (comercio o dotacional), esta si se deberá dejar con el piso del uso de actividad específica real de su localización en terreno. Cabe aclarar que si llegará a existir un predio con usos diferente a residencial esta situación también afectará el uso IDU aplicando los criterios respectivos plasmados en el manual de usos.

Predios con inconsistencia - depósitos - garajes: Al momento de realizar la verificación de datos en campo se hace necesario que en los casos de propiedades horizontales se valide si en la nomenclatura figura como depósito o garaje (normalmente indicados como DP o GJ), y estos efectivamente corresponden a ese tipo de predios en campo, o por el contrario no poseen esta identificación en la nomenclatura y si corresponden a depósitos o garajes reales en campo, todo esto para la correcta aplicación del numeral de exclusión plasmado en el artículo 8 numeral 1 del Acuerdo 523 de 2013. Los casos en que se detecten inconsistencias por esta causa se deberá reportar el predio en observaciones con esta novedad.

ENVÍO DE PREDIOS A ESTUDIO O ANÁLISIS PREDIAL.

Dentro del proceso de verificación y actualización, además de los datos necesarios para la reliquidación (uso IDU y pisos) y de los datos de soporte (usos de actividad específica y nombre de establecimiento) existe una labor adicional muy importante, ya que es el personal de terreno la fuente primaria de la información y quienes pueden encontrar con mayor precisión una inconsistencia o falta de información que de una mayor calidad al proceso de reasignación.

Cabe aclarar que en TODOS los casos en que sea enviado un predio a análisis deberá llenarse el campo de observaciones OBLIGATORIAMENTE con la descripción clara y precisa del porque se envía y los datos obtenidos en terreno en la investigación preliminar; también debe tenerse en cuenta que siempre se

deberá diligenciar la información de terreno completa (Uso IDU, pisos, usos de actividad específica, nombre establecimiento) aunque algunos de estos datos sean de manera temporal que deberán ser ratificados o cambiados por el analista del grupo respectivo.

A este grupo de gestión deben ser enviados los predios que presenten alguna diferencia o inconsistencia en cuanto a la identificación física, de propietarios o dudas en la aplicación de un uso IDU, que no se haya podido definir por el grupo de verificación, la tipología es la siguiente:

TIPO 1. Mutación predial

Englobe: Se enviarán a este tipo los predios que de acuerdo a lo observado en terreno se encuentre que existen dos o más predios en cartografía y planillas y en terreno correspondan a un número menor de predios, por lo que podría corresponder a un englobe, pero teniendo en cuenta que la mutación podría ser solo física se debe realizar una investigación preliminar en terreno, para constatar esta situación y enviar el predio a análisis describiendo el resultado de la investigación y anexando y vinculando al sistema, en los casos en que sea posible la documentación entregada por el propietario en terreno (folio de matrícula inmobiliaria).

Desenglobe: Se enviarán a este tipo los predios que de acuerdo a lo observado en terreno se encuentre que uno o más predios en cartografía y planillas y en terreno correspondan a un número mayor de predios, por lo que podría corresponder a un desenglobe, pero teniendo en cuenta que la mutación podría ser solo física se debe realizar una investigación preliminar en terreno, para constatar esta situación y enviar el predio a análisis describiendo el resultado de la investigación y anexando y vinculando al sistema, en los casos en que sea posible la documentación entregada por el propietario en terreno (folio de matrícula inmobiliaria).

TIPO 2. Predio con inconsistencia alfanumérica vs cartografía u otros

Se enviarán a este tipo cuando se encuentre un predio que presenta diferencias entre la información alfanumérica y la existente en cartografía, en este caso cuando se encuentren este tipo de diferencias se debe verificar en terreno para determinar la causa de la inconsistencia y al momento de realizar la solicitud efectuar las observaciones pertinentes en cada caso, por ejemplo predios con diferencias en el icono de cartografía y el número del predio o mutaciones prediales que no se encuentren actualizados en cartografía etc. También se incluirán en este tipo los predios matrices de mejoras con urbanismo desarrollado (vías, manzaneo, loteo, etc.).

Incorporación: Se enviarán a este tipo los predios que de acuerdo a lo observado en terreno se encuentre un predio que existe físicamente pero no se encuentran en la cartografía y en la planilla, y no está involucrado en ninguno de los dos tipos anteriores (englobe o desenglobe) por lo que se debe realizar una investigación

preliminar en terreno, para constatar esta situación y enviar el predio a análisis describiendo el resultado de la investigación y anexando y vinculando al sistema, en los casos en que sea posible la documentación entregada por el propietario en terreno (folio de matrícula inmobiliaria u otro documento).

Supresión: Se enviarán a este tipo los predios que de acuerdo a lo observado en terreno se encuentre un predio que existe en la cartografía y en la planilla pero no se encuentra en terreno, por lo general corresponden a predios matrices de una mutación que se encuentran doblemente incorporados o sobrantes, ya que figuran las unidades englobadas o desenglobadas y también el matriz del cual se desprenden.

Predio lote o en construcción con licencia de Construcción y/o Urbanismo:

Se generará este tipo de solicitud en un predio cuando en la visita a terreno se encuentre que efectivamente existe publicada una valla informativa indicando que está siendo tramitada una licencia de construcción y/o urbanismo o que ya fue expedida la licencia y el predio está en construcción o el predio corresponde aun a lote y en esta existe alguna inconsistencia o no completitud en la información obtenida de la valla de licencia y que por ello no sea posible aplicar los criterios del manual de usos para asignar los atributos gravables (uso y piso futuro o tabla de avance de construcción, según corresponda). Esto deberá ser informado por el verificador de manera clara.

Se debe tener claridad que solo se reportará un predio en este tipo de análisis, cuando este va a ser modificado en los atributos que nos interesan en la asignación de valorización, es decir el uso o destino económico y los pisos, por lo que si vemos que la valla publicada corresponde por ejemplo a un reforzamiento estructural que no está alterando el uso o pisos que observamos en terreno, no será necesario el envío del análisis, pero si el registrar que este existe este evento, y plasmarlo en el campo de observaciones de la planilla de cargue en el sistema. De igual manera si la licencia expedida es por ejemplo de reconocimiento de inmueble, sin alterar la información requerida, se seguirá el procedimiento de NO enviar el análisis pero registramos la existencia de la valla en las observaciones de la planilla de cargue.

Otro ejemplo en los que NO se requiere el envío del análisis a un predio que presenta valla de licencia, es cuando la obra ya está terminada o se encuentra en su fase final (acabados) por lo que ya estaría claro el uso y pisos que va asumir el predio, por lo que el verificador registrará esta información en la planilla de lo encontrado en terreno para la respectiva revisión validando o actualizando la información según sea el caso.

Cuando amerite el envío del predio al análisis por existencia de valla, se deberán registrar en las observaciones del análisis (no en las de cargue) la siguiente información obtenida de la valla: Curaduría donde se radicó, numero de licencia y/o radicación, uso, pisos y tipo de licencia, etc.

TIPO 3. Predio en PH con diferencia en pisos construidos

Se enviarán a este tipo cuando se encuentre un predio que existe en la cartografía y en la planilla con unidades en una altura de piso determinada y en terreno no fue construido hasta esa altura, es decir existe por ejemplo hasta el apartamento 601 y 602 y en terreno el edificio solo fue construido hasta el tercer piso y al parecer no ha sido reformado el reglamento de propiedad horizontal, para ajustar la condición real, por lo que no se podría asignar usos y pisos a los apartamentos del 4 al 6 piso ya que no existen. En estos casos gravaremos el predio con el uso predominante de las unidades que si se encuentran en terreno y se marcará el predio a análisis con USO 9003 indicando claramente la situación y teniendo en cuenta que no aplican para este tipo los predios que se encuentran en este momento en construcción, ya que la característica sería pasajera mientras se concluye la obra.

TIPO 4. Posible Desenglobe por Usos

A este tipo de solicitud se deben asociar aquellos predios en los cuales el verificador encuentre que existen dos o más macro categorías de usos IDU que claramente no son complementarios y no se pueda asociar a uno de los usos mixtos establecidos previamente en el Acuerdo 180/05 (como el residencial y el comercio).

Un caso puntual de este tipo de solicitud se presenta en aquellas industrias que se encuentran sobre un solo predio jurídico y en la cual se ubica la industria en una parte del mismo y el remanente corresponde a un lote claramente delimitado en el cual no se desarrolla una actividad complementaria de la industria como almacenaje de materias primas o áreas dotacionales de la misma.

Es importante resaltar que este tipo de solicitud tiene la misma denominación de las solicitudes que con base a un análisis cartográfico y urbanístico se generan para aquellos predios que tiene una restricción normativa que no es claramente identificable en terreno, como las afectaciones por ronda de río, o zonas de manejo y preservación ambiental, para este último caso no se enviaran a análisis estos predios, ya que fueron parte de una validación previa en oficina.

Es importante precisar que no existen desenglobes por usos en predios desarrollados en altura, allí se debe aplicar predominancias para establecer el uso IDU.

ENTREGA DE LA INFORMACIÓN DE TERRENO.

Una vez concluida la labor de verificación y actualización de la información, se deberá entregar la información física de soporte al revisor del grupo para su respectiva revisión en el sistema.

Las planillas se deberán diligenciar para su entrega en esfero (no se aceptarán planillas diligenciadas en lápiz) y será necesario que se encuentren firmadas por el

verificador y el revisor de grupo (la cartografía si se podrá diligenciar en lápiz), se unirán la planilla y la cartografía de la manzana correspondiente y se legajarán y encarpeteran en orden descendente, es decir que la manzana 1 será la primera que vea al abrir la carpeta, una vez se encuentre todo el sector en una misma carpeta se deberán foliar tanto planillas como cartografía, en caso que el sector por su tamaño requiera más de una carpeta se deberán marcar como 1/2 y 2/2 y así respectivamente.

Los folios máximos por carpeta no deberán exceder los 200, si un sector tiene hasta 250 folios en este caso sí se podrán archivar en una sola carpeta, cuando se exceden los 250 folios se deberán hacer carpetas de máximo 200 folios tratando de que sean lo más equitativas posible, por ejemplo un sector con 420 folios se harán 3 carpetas de más o menos 140 folios cada una, si es posible, porque se tendrá que tener en cuenta que no debemos partir manzanas.

En la parte frontal de la carpeta se deberá colocar el formato diseñado para esta situación.

En caso que un mismo sector sea realizado por varios verificadores se deberán registrar los nombres de todos los verificadores en la parte frontal de la carpeta y se deberá especificar en el “*formato entrega información*” cuales manzanas realizó cada persona.

Se deberá diligenciar el “*formato entrega información*” y colocarse en la contracara de la carpeta(s), relacionando la información que se entrega firmando la constancia del mismo, así como el revisor deberá firmar constatando la información entregada por el verificador.

También se deberá anexar el formato que relaciona los predios enviados a análisis predial por cada sector para el respectivo cargue en el sistema por parte del revisor de terreno.

OTRAS FUNCIONES DEL REVISOR DE TERRENO.

El coordinador de terreno hará entrega oficial al revisor de cada grupo los materiales e implementos necesarios para la verificación y actualización de la información según el área asignada y este a su vez será el canal directo con el grupo de verificadores a cargo para la distribución de los mismos, de forma inventariada y registrándolo en un acta de entrega (tabla, cinta métrica, chaqueta entre otros). Además deberá velar que cada verificador a cargo se presente para realizar el proceso plenamente identificado portando su carnet en lugar visible y vistiendo la chaqueta que lo identifica como funcionario del Instituto.

Al revisor de terreno se le hará entrega de las planillas de verificación y cartografía correspondiente de los sectores asignados, el cual deberá entregar a cada técnico verificador el o los sectores a realizar y estar pendiente de la revisión del material, ya que las planillas de terreno deberán tener su equivalente cartográfico, de no ser así informara inmediatamente al coordinador para hacer los ajustes respectivos.

En cuanto a la revisión por parte del revisor de grupo, este garantizará la revisión de los predios uno a uno sin importar su clasificación (residenciales o comerciales o industriales, etc...). Lo que nos quiere decir que se revisará el 100% de los predios asignados con el check respectivo (✓), de lo contrario si la información comparada es diferente el revisor hará los ajustes respectivos y procederá a aprobar el predio en particular. De esta manera se estará haciendo el control de calidad respectivo.

También será función del revisor la creación de las solicitudes de análisis predial en el sistema de información previa depuración de la información entregada originalmente por el verificador.

El revisor se encargará de hacer los respectivos cruces de la información de las diferentes depuraciones realizadas en oficina con el fin de validar los atributos gravables que representan la situación real de los predios (predios IDU, desenglobes por usos, verificación de recursos de asignación original, predios 9003, etc...), para reasignar correctamente la contribución a los mismos.

Es el revisor de terreno es el que transmitirá al coordinador todas las inquietudes sobre el desarrollo del proceso de verificación y actualización, al igual que informará oportunamente sobre los avances del trabajo para que siempre este a tiempo el material de trabajo (planillas y cartografía).

Existen sectores que por tradición y estadísticas son de seguridad (alto riesgo), para ello se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones:

Identifique el CAI más cercano e informe la actividad que está desarrollando, tomando números telefónicos de los cuadrantes y solicite rondas por parte de los patrulleros para su seguridad.

En casos que el peligro es inminente se deberá pedir el acompañamiento por parte de la policía nacional en todo momento para desarrollar su actividad.

En consulta realizada en la Policía Nacional, nos informan que ellos están en la obligación de suministrar el acompañamiento y de no proporcionar el servicio, se debe colocar la queja ante esta entidad.

ANEXO D - MANUAL DE ANÁLISIS PREDIAL

MANUAL ANÁLISIS PREDIAL

***SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES
STOP
ACUERDO 523 DE 2013***

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a lo determinado en el “*Artículo 2 REASIGNACION DE LA FASE II Y SUPRESION DE LAS FASES III y IV del Acuerdo 523 de 2013 donde se establece que: “En la reasignación que aquí se ordena los atributos prediales para la liquidación serán los mismos que sirvieron de fundamento para la asignación de Fase II, previa actualización a la vigencia con las bases que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD”...*”

Se hace necesario realizar la depuración de la información predial de los inmuebles que presenten diferencias en sus aspectos físicos y jurídicos almacenados en las bases de datos alfanuméricas y cartográficas frente a la realidad de los predios encontrados en la verificación y validación realizada, o en aquellos casos en los que las bases de datos arrojen datos faltantes o inconsistentes entre sí. Estas modificaciones pueden implicar la generación de englobes, desenglobes, incorporaciones o supresiones de predios entre otros, realizando las respectivas homologaciones y unificaciones entre las bases de datos geográficas y/o alfanuméricas según el caso, haciendo así necesario el análisis jurídico- predial para cada situación.

GLOSARIO

Título

Es un medio legal por el cual al poseedor de un bien se le reconoce la legítima propiedad por ejercer dominio sobre el mismo.

Escritura Pública

Es un instrumento público que expide un notario y permite la protocolización de cualquier acto para las sentencias de pertenencias.

Folio de Matricula

Conocido también como certificado de libertad, corresponde a un documento público en donde se registran todos los actos y propietarios referentes al dominio de un bien inmueble.

Estudio de Títulos

Es la revisión de documentos o resoluciones de autoridad que junto con el certificado de libertad permitan probar la propiedad y otros derechos reales sobre un inmueble y la confrontación con el folio de matrícula inmobiliaria para que las inscripciones sean acordes al contenido de los documentos estudiados.

Desenglobe

Es el acto de disposición por medio del cual el titular de derecho de dominio, determina una porción de su inmueble, el cual se segrega de otro de mayor extensión, por efecto de su identidad registral. (Art. 669 del C.C.).

División Material

Es un acto de disposición por medio del cual el titular o titulares de derecho de dominio divide el predio en dos o más unidades para que tengan identidad registral y cuya finalidad no sea la de urbanizar.

Englobe

Es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. En el evento de tratarse de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, aquellos quedarán bajo el régimen de comunidad.

Servidumbre de Energía Eléctrica

Supone para las entidades públicas que tienen a su cargo la construcción de centrales generadoras, líneas de interconexión, transmisión y prestación del servicio público de distribución de energía eléctrica, la facultad de pasar por los predios afectados, por vía aérea, subterránea o superficial, las líneas de transmisión y distribución del fluido eléctrico, ocupar las zonas objeto de servidumbre, transitar por los mismos, adelantar las obras, ejercer la vigilancia, conservación y mantenimiento y emplear los demás medios necesarios para su ejercicio. (Artículo 18 de la Ley 126 de 1938 y Artículo 25 de la Ley 56 de 1981). (Artículo 57 de la Ley 142 de 1994).

Loteo

Es un acto de disposición por medio del cual el titular de derecho de domino, segrega de un predio de mayor extensión, porciones de terreno con el propósito de constituir urbanización, parcelación, etc. y para los fines previstos en la Ley 66/68 y demás normas complementarias.

PROCEDIMIENTO

El proceso a implementar para “*realizar el análisis predial a los predios enmarcados en la envolvente según Acuerdo 523 de 2013*”, permitirá definir los espacios óptimos para consolidar la información capturada por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) que garantice cobertura total en la zona de influencia para efectos de recolección de datos, procesamiento y análisis de la información que permita realizar la correcta asignación, basados en los principios de justicia y equidad.

En el proceso de asignación se han realizado los cruces de datos correspondientes a la información de las entidades distritales (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEC, Fondo de Prevención y Atención de Emergencias - FOPAE, Secretaría Distrital de Planeación SDP, entre otros) y del orden nacional (Ministerio del Interior, Ministerio de Relaciones Exteriores), con el fin de encontrar las inconsistencias existentes en cuanto a la información jurídica y geográfica de los predios para darles el tratamiento correspondiente a cada uno de estos y no generar errores al momento de la liquidación y la asignación.

ASIGNACIÓN SOLICITUDES

Teniendo en cuenta que la información validada en terreno es cargada al sistema VALORICEMOS, y a su vez en el sistema se han generado las rutas y unidades de planeamiento, a cada profesional en su bandeja IBSO le serán asignadas las solicitudes, estas tendrán unos rendimientos establecidos para su gestión.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

Esta actividad tiene como objetivo la valoración de la información suministrada a cada profesional con el fin de realizar el concepto técnico y realizar el estudio que permita determinar la situación jurídica y predial de cada inmueble previa determinación del proceso de validación y verificación en terreno. En cuanto a la información surgen varios escenarios tipificados de la siguiente manera:

- Tipo 1. Mutación predial
- Tipo 2. Predio con inconsistencia alfanumérica vs cartografía u otros
- Tipo 3. Predio en PH con diferencia en pisos construidos
- Tipo 4. Posible desenglobe por usos.

TIPO 1. Mutación predial

ENGLOBE

Al momento de que el profesional a cargo de la solicitud sea notificado deberá realizar las siguientes actividades:

1. Consulta en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, con el fin de verificar la situación de los predios con posible englobe a nivel catastral. Si ya se encuentra realizada la mutación en dicho sistema, al momento de realizar el cargue del concepto en el sistema VALORICEMOS se deberá realizar una copia de los identificadores del predio con el fin de mantener actualizadas y unificadas las bases de datos UAECD e IDU.
2. Adicionalmente, siempre se deberá ingresar a la consulta de la Ventanilla Única de Registro VUR, con el fin de verificar los folios de matrícula inmobiliaria.
3. Consulta del servidor de mapas y/o la herramienta de ARC READER con el fin de revisar la configuración cartográfica del predio a evaluar dentro de la manzana catastral.
4. De acuerdo al análisis de la información se realiza el concepto técnico correspondiente. Es importante anotar que los predios que cuenten con solicitud de análisis deben ser gestionados en el sistema VALORICEMOS independientemente de su condición actual, es decir así no cuenten con mutación se debe realizar el proceso de cargue del concepto final.
5. Si se trata de un englobe, el valor de metro cuadrado del predio nuevo que se asignará corresponde al valor de metro cuadrado más bajo de los predios englobados, o el valor de metro cuadrado más bajo de las áreas útiles existentes, en los casos en donde el englobe incluya áreas de cesión.
6. En caso de predios residenciales se asignará el estrato de los predios englobados, para predios tipo lote (no cuenta con estrato), se deben verificar los predios vecinos a los mismos y se asigna el estrato predominante, esta revisión de debe hacer en el Decreto 291 de 2013.

DESENGLOBE

1. Consulta en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, con el fin de verificar la situación del predio o los predios con posible desenglobe a nivel catastral. Si ya se encuentra realizada la mutación en dicho sistema, al momento de realizar el cargue del concepto en el sistema VALORICEMOS se deberá realizar una copia de los identificadores del predio con el fin de mantener actualizadas y unificadas las bases de datos UAECD e IDU.
2. Adicionalmente, siempre se deberá ingresar a la página de notariado en el módulo VUR, con el fin de verificar los folios de matrícula inmobiliaria.

3. En caso de requerir Escritura Pública, se deberá reportar al Revisor de grupo para solicitud de los documentos.
4. Consulta del servidor de mapas y/o la herramienta de ARC READER con el fin de revisar la configuración cartográfica del predio a evaluar dentro de la manzana catastral.
5. En caso que sea necesario realizar visita a terreno, se deberá informar al supervisor de grupo para solicitud de vehículo, planillas de visita y cartografía.
6. De acuerdo al análisis de la información se realiza el concepto técnico correspondiente. Es importante anotar que los predios que cuenten con solicitud de análisis deben ser gestionados en el sistema VALORICEMOS independientemente de su condición actual, es decir así no cuenten con mutación se debe realizar el proceso de cargue del concepto final.
7. Para el caso del valor de metro en un desenglobe PH, las unidades nuevas heredan el valor de metro cuadrado o el estrato correspondiente al predio matriz.
8. Si se trata de un desenglobe de un predio lote (no cuenta con estrato), se deben verificar los predios vecinos al mismo y se asigna el estrato predominante, esta revisión debe hacer en el Decreto 291 de 2013.

TIPO 2. Predio con inconsistencia alfanumérica vs cartografía u otros

En este tipo de inconsistencia, se busca identificar especialmente predios en terreno que debido a mutaciones catastrales, mala sectorización aparezcan como diferencia entre la información cartográfica, alfanumérica y terreno.

1. En estos casos se debe revisar la información existente en el SIIC frente a la cartografía e identificar la posible inconsistencia que se pueda presentar.
2. Acudir a los registros fotográficos y revisar los frentes de las manzanas y realizar el estudio jurídico del predio para verificar los errores presentes entre la información predial, cartografía y terreno.
3. En caso de no ser posible identificar en oficina las inconsistencias se debe realizar visita a terreno para confrontar la cartografía y la información del archivo predial del UAECD, así mismo se deben capturar datos pertinentes para aclarar y corregir las inconsistencias existentes.
4. En caso de ser necesario se deben solicitar los documentos necesarios para emitir el concepto técnico.

5. Teniendo la información generar el concepto técnico estableciendo si es una supresión de un predio por tratarse de un sobrante objeto de una mutación predial, incorporación de un nuevo registro predial o resectorización.
6. Realizar el concepto técnico y cargue en el sistema VALORICEMOS

Para realizar el análisis de los predios que sean sobrantes alfanuméricos o cartográficos, se debe acudir a las siguientes herramientas,

1. Cruce del SIIC vs. cartografía para verificar como aparece incorporado el predio en la base de datos y su nomenclatura en el módulo gráfico para identificar la ubicación en la misma.
2. Si es un sobrante alfanumérico se deber revisar el folio de matrícula inmobiliaria identificar los linderos del predio o la identificación de acuerdo a la sectorización encontrada en la Escritura y en el folio.
3. De ser posible ubicar en la cartografía se debe reportar la modificación al grupo de cartografía, para que sea actualizada la información correspondiente.
4. En caso de encontrarse ubicado en un sector catastral incorrecto se deberá resectorizar basados en el análisis jurídico previo.
5. Si el predio no se encuentra incorporado se debe realizar el estudio jurídico, que implica identificar los predios de la manzana y sus posibles segregaciones para reconocer los linderos, propietario y demás datos jurídicos. En caso de no ser posible realizar el análisis en oficina se deberá realizar visita a terreno con el fin de obtener datos que permitan la correcta identificación del predio.

Tipo 3. Predio en PH con diferencia en pisos construidos

En caso de que se registre información de PH en los cuales se encuentran desenglobadas jurídicamente las unidades prediales con un número determinado de pisos, pero en terreno se encuentra que el número de pisos es diferente al contemplado en el reglamento de propiedad horizontal versus lo encontrado en terreno, se deberá:

1. Revisar las fotografías existentes.
2. Si no es posible por medio de las fotografías identificar el predio se deberá revisar la información capturada por el grupo de validación y verificación en terreno, o realizar visita a terreno y toma de fotografías en donde se ilustre la situación actual de las unidades prediales.

3. Revisión del folio de matrícula inmobiliaria en el VUR correspondiente del predio matriz, para verificar si existe alguna anotación de reforma al reglamento de PH, en caso de encontrar reformas será necesario revisar los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las unidades segregadas para confirmar su estado.
4. Verificar carátula para PH SIIC vs. folio de matrícula inmobiliaria del predio matriz para confirmar que la última reforma este actualizada en la base de datos UAED, en caso contrario solicitar copia de la Escritura Pública.
5. Revisar si la Reforma PH contempla adición de unidades, supresión de unidades o modificación de los coeficientes de copropiedad. Si se concluye que hay inconsistencias entre el número de unidades prediales constituidas jurídicamente y las existentes en terreno, se deberán gravar los predios que cuenten con información jurídica y además existan físicamente, a los demás se les asignará el uso 9003.
6. Cargue en el sistema VALORICEMOS del concepto técnico.

Tipo 4. Desenglobe por usos

Este tipo de solicitud corresponde a aquellos predios en los cuales existen dos o más macro categorías de usos IDU que claramente no son complementarios y no se pueda asociar a uno de los usos mixtos establecidos previamente en el manual (como el residencial y el comercio).

Un caso puntual de este tipo de solicitud se presenta en aquellas industrias que se encuentran sobre un solo predio jurídico y en la cual se halla la industria en una parte del mismo y el remanente corresponde a un lote claramente delimitado en el cual no se desarrolla una actividad complementaria de la industria, como almacenaje de materias primas o áreas dotacionales de la misma. Otro tipo de solicitud que se presenta es en las unidades prediales en donde encontramos usos excluidos y dotacionales.

Se debe tener en cuenta

1. Revisión del Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) y el VUR para establecer que efectivamente se trata de una unidad predial.
2. Verificar la cartografía digital y la planilla de verificación y validación en terreno para identificar las áreas en las que se va a desenglobar por usos el predio.
3. De acuerdo a la revisión realizada, asignar los atributos correspondientes a cada unidad de valorización y generar el concepto técnico y solicitar al grupo de cartografía el porcentaje de ocupación para cada una de las

unidades de valorización con el fin de aplicar estos al área reportada por la UAECD.

4. Realizar el cargue en el sistema VALORICEMOS

Para predios que cuentan con afectaciones por usos, establecidos en el manual de usos y la cobertura existente propuesta por el IDU para Acuerdo 523 de 2013, se debe tener en cuenta:

- Se valida el área de terreno reportada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD.
- Se debe analizar si los porcentajes de afectación son significativos, es decir si estos valores superan los porcentajes máximos permitidos y se verifican los rangos así, para cada unidad predial sin importar su condición de PH o NPH:

RANGOS(m²)	PORCENTAJES DIFERENCIA ÁREA TERRENO
0 - 100 m ²	> al 3%
100 m ² - 500 m ²	> al 1%
500 m ² y más	Realizar el descuento sin importar el %

- Si la comparación se encuentra dentro de los rangos permitidos, se procederá con la verificación del desenglobe por usos según lo contenido en la cartografía digital en las coberturas establecidas por el IDU. Posteriormente se debe activar la cobertura de Desenglobes_Usos_FASE_II, que muestra los porcentajes para cada una de las unidades de valorización del predio en particular, puede existir algún desplazamiento entre las coberturas de las afectaciones lo cual se deberá validar.
- Si se determina que el desenglobe por usos generado no es consistente con los atributos gravados, se deberá realizar la corrección de dicha actuación.
- Cuando al revisar el desenglobe por usos para predios sometidos a régimen de propiedad horizontal que generan dos unidades de valorización y una de estas tiene un factor de uso igual a cero (0), se deberá validar las dos unidades de valorización, es decir siempre se van a generar las unidades de valorización así el factor de liquidación sea cero.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta al momento de gestionar un desenglobe por usos:

1. No pueden existir en el desenglobe por usos de un predio, dos unidades de valorización con el mismo uso.
2. La sumatoria del área de las unidades de valorización debe ser igual a la que reporta la base de datos de Catastro. En caso de que exista una

modificación de área esta se debe gestionar en el sistema y sobre este valor realizar el desenglobe por usos.

3. Al efectuar el desenglobe por usos se deben generar dos o más unidades de valorización.
4. Las unidades de valorización deben reportar número de pisos de acuerdo a las características de los usos asignados.

RECOMENDACIONES GENERALES

- En caso de gestionar un desenglobe que a la fecha no se encuentre incorporado en el Sistema Integrado de Información Catastral de la UAEC, y por tal motivo no cuenta con avalúo catastral, en el sistema VALORICEMOS no se diligencia ningún valor.
- Al gestionar los desenglobes jurídicos, para predios ya incorporados en el SIIC de la UAEC, algunos de estos cuentan únicamente con avalúo para la vigencia 2014, en este caso se tomará esta información para darle trámite a la solicitud.
- En caso de que al realizar una incorporación, el sujeto tributo incorporado asocie un CHIP IDU, se debe mantener el sujeto tributo y reemplazar el CHIP IDU por el suministrado por Catastro.
- Al encontrar un predio como servidumbre y esta se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria el uso a asignar es 7610 predios de uso público según artículo 674.
- Es importante mencionar que la llave del sistema VALORICEMOS es el sujeto tributo, por tal motivo al momento de realizar el cargue de la base de datos suministrada por la UAEC del día 15 de julio de 2013, algunos predios generaron duplicidad con este identificador, por lo tanto para evitar esta inconsistencia el sistema asignó un CHIP IDU autonumérico, razón por la cual en la base de datos inicial para la reliquidación algunos predios cuentan con identificadores diferentes a los suministrados por la UAEC.
- En el sistema VALORICEMOS, en todos los estudios técnicos se deben aportar los siguientes documentos soporte en formato PDF
 - Impronta Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC)
 - Cartografía digital UAEC
 - Fotografía
 - Consulta estratificación Decreto 291 de 2013 para predios residenciales
 - Folio de matrícula inmobiliaria (reporte VUR)

- En caso que el concepto técnico exceda el nivel de caracteres permitido en el sistema se deberá generar como anexo del mismo.
- Para los predios a los cuales no se les encuentre archivo fotográfico adjunto o carpeta ligada esta anomalía se deberá reportar al Supervisor del grupo fotográfico a través del supervisor(a) del grupo de análisis jurídico predial.
- En caso de ser necesario realizar visitas a terreno, se debe informar al supervisor del grupo para la solicitud del vehículo.