VEEDURÍA REVISION A LA GESTIÓN PÚBLICA FRENTE A LAS RECTIFICACIONES CATASTRALES QUE CONLLEVAN AL CAMBIO DE USO Y DESTINO DE LOS PREDIOS EN BOGOTA VIGENCIAS 2017-2018 Y A 31 DE MARZO DE 2019

RUBÉN DARÍO GOMÉZ GUTIÉRREZ

PERSONERO DELEGADO PARA LAS FINANZAS Y EL DESARROLLO ECONÓMICO

JOSE DULFO ROJAS LARROTTA

PAOLAFORERO GONZALEZ

ASESORES DELEGADA

BOGOTÁ, Julio de 2019

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION 1

ANTECEDENTES Y DIAGNÓSTICO 2

OBJETIVO GENERAL 3

OBJETIVOS ESPECÍFICOS 3

CANTIDAD PREDIOS CON MUTACIONES Y/O CAMBIOS DE USO Y DESTINO VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019 4

VALOR AVALUO CATASTRAL PREDIOS CON CAMBIO DE USO EN EL DISTRITO CAPITAL 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019 5

VALOR AVALUO CATASTRAL PREDIOS CON CAMBIO DE DESTINO EN EL DISTRITO CAPITAL 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019 5

MOTIVOS PARA CAMBIO DE USOS Y DESTINOS PREDIOS EN EL DISTRITO CAPITAL VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019 7

MOTIVOS CAMBIOS DE USO 7

MOTIVOS CAMBIO DESTINO 8

ANÁLISIS PREDIOS CON CAMBIO DE USO Y DESTINO EN EL DISTRITO CAPITAL VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019 POR DESCRIPCIÓN Y CÓDIGO DE USO Y DESTINO 9

ANALISIS CAMBIO USO 9

ANALISIS CAMBIO DESTINO 11

NOTIFICACIONES PREDIOS CON CAMBIO DE USO Y DESTINO EN EL DISTRITO CAPITAL VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019 13

NOTIFICACIONES CAMBIO USO 13

NOTIFICACIONES CAMBIO DESTINO 14

TIPO RADICACION PREDIOS CON CAMBIO USO Y DESTINO EN EL DISTRITO CAPITAL VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 2019 15

TIPO DE RADICACION CAMBIO USO 15

TIPO DE RADICACION CAMBIO USO 15

PREDIOS EN SUELO PROTEGIDO (POLIGONOS) SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019. 16

CRUCE DE INFORMACION PREDIOS CON DESTINO 63 NO URBANIZADO SUELO PROTEGIDO UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – BASE DE DATOS SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION VIGENCIAS 2017,2018 Y A MARZO 31 DE 2019 17

RESULTADOS 19

TERMINOS Y LISTA DE ACRONIMOS 21

INTRODUCCION

Posibles dificultades en la coordinación entre las entidades distritales que tiene que ver con el trámite y respuesta a las radicaciones sobre mutaciones de cambio de Uso y Destino, efectuadas por los ciudadanos o de oficio por las mismas entidades, en el Distrito Capital vigencias 2017, 2018 y a marzo de 2019.

Así mismo, y teniendo en cuenta Artículo 2, Literal e, del Decreto 550 de 2006, que la da la potestad a la Secretaria Distrital de Planeación del manejo de los Polígonos de Afectación de los predios en el Distrito Capital y su interacción con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para coordinar los cambio de Uso y Destino de los predios en el Distrito Capital.

Estas situaciones y las reiteradas quejas de los ciudadanos por el incremento del avaluó catastral en el sus predios que genera directamente un incremento en el valor del Impuesto Predial de sus predios, la Personería de Bogotá, D.C., de acuerdo con el ejercicio de Revisión a la gestión Publica veeduría, solicitara la información correspondiente a las entidades mencionadas anteriormente, la misma será analizada y se procederá a realizar el informe final donde se resaltaran los resultados y las recomendaciones del caso.

ANTECEDENTES Y DIAGNÓSTICO

Teniendo en cuenta los reiterados requerimientos a la Personería de Bogotá, entre ellas las radicaciones 554250-1527547-1527337-1527323-1527318, donde hacen referencia al incremento en el avaluó catastral y por ende un incremento en el impuesto predial, generado por el cambio de uso y destino de sus predios, predios que según los mismos propietarios presentan algún tipo de afectación. Se hace necesario revisar el número de predios que tuvieron cambio de uso y destino en el Distrito capital, su fecha de radicación y su fecha de notificación.

De otra parte y acorde con el Artículo 2, Literal e, del Decreto 550 de 2006, que a la letra dice “La Secretaria Distrital de Planeación dentro de sus funciones está la de recopilar, proveer y consolidar la información territorial para la toma de decisiones de la Administración Distrital, dentro de la cual se encuentra la información cartográfica de las diversas decisiones administrativas en materia territorial y urbanística y el Decreto 544 de 2007 “ Por la cual se oficializa la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaria Distrital de Planeación, se fijan directrices para su actualización y se dictan otras disposiciones”. Revisaremos el cumplimiento a lo mencionado anteriormente por parte de la Secretaria Distrital de Planeación y la articulación que debe existir entre esta entidad y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el cumplimiento de los procedimientos utilizados para los cambios de uso y destino en los predios ubicados en el Distrito Capital, vigencias 2017, 2018 y a Marzo 31 de 2019.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Establecer la cantidad de predios que sufrieron rectificaciones de uso y destino para las vigencias 2017, 2018 y a 31 de marzo de 2019 con las respectivas notificaciones a su propietario.

- Identificar los principales motivos que han dado origen a los cambios de uso y destino de los predios de Bogotá.

- Determinar el incremento del Avaluó catastral a los predios con cambio de uso y destino en Bogotá para las vigencias 2017, 2018 y a 31 de marzo de 2019.

- Determinar la incidencia en el recaudo del impuesto predial por el cambio de uso y destino de los predios para las vigencias 2017, 2018 y a 31 de marzo de 2019.

CANTIDAD PREDIOS CON MUTACIONES Y/O CAMBIO DE USO Y DESTINO VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019.

Según información entregada por la Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital, para las vigencias del estudio se presentaron Doscientos sesenta y dos mil Trescientos setenta y ocho (262.378) predios en el Distrito Capital que presentaron cambio de uso y Veintiséis mil ciento cuarenta y siete (26.147) predios, presentaron cambio de destino en el Distrital capital.

Del total de predios mencionados anteriormente, se excluyeron ciento treinta y seis mil veintidós predios (136.022). Predios que son de Propiedad Horizontal, y tienen su propio régimen y no deben hacer parte de predios con algún tipo de afectación en el Distrito capital, en la siguiente tabla se muestran los predios que serán objeto del presente estudio:

VIGENCA	CAMBIO USO	%PARTICIPACION	CAMBIO DESTINO	%PARTICIPACION
2017	60.260	46.75%	10.930	48.67%
2018	67.593	51.50%	10.647	47.41%
A MARZO 31 DE 2019	2.193	1.67%	880	3.92%

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

La tabla anterior nos muestra que del total de predios que cambiaron uso durante las vigencias del estudio, la vigencia 2018 con el 51.50%, es en la que mayor número de predios en el Distrito Capital cambiaron su uso, y la vigencia 2017 con el 48.67% es la vigencia con mayor cambio de destino en los predios del Distrito Capital.

Valor Avaluó Catastral Predios con cambio de Uso en el Distrito Capital Vigencias 2017-2018 y a Marzo 31 de 2019

VALOR AVALUO CATASTRAL PREDIOS CON CAMBIO DE USO VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019 (cifras en millones)			
VIGENCIA	VALOR AVALUO ANTES DE CAMBIO USO	VALOR AVALUO DESPUES DE CAMBIO USO	DIFERENCIA
2017	$406.342.626.763	$413.221.107.776	$6.878.481.013
2018	$279.571.500.811	$277.425.749.876	-$2.145.750.935
A MARZO 31 DE 2019	$1.969.871.747	$1.864.980.979	-$104.890.768

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

En el cuadro anterior observamos, que para la vigencia 2017, el valor total del avaluó catastral que sirve como base para la liquidación del Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital, subió SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRECE PESOS MTC ($6.878.481.013), y para las vigencias 2018 y a marzo 31 de 2019, disminuyo.

Lo anterior reflejando una posible afectación en el valor total recaudado por concepto de Impuestos Predial Unificado para las vigencias del estudio.

Valor Avaluó Catastral Predios con cambio de Destino en el Distrito Capital Vigencias 2017-2018 y a Marzo 31 de 2019

VALOR AVALUO CATASTRAL PREDIOS CON CAMBIO DE DESTINO VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019 (cifras en millones)			
VIGENCIA	VALOR AVALUO ANTES DE CAMBIO DESTINO	VALOR AVALUO DESPUES DE CAMBIO DESTINO	DIFERENCIA
2017	$8.108.479.970.000	$7.319.040.683.000	-$789.439.287.000
2018	$5.154.564.860.000	$5.219.482.299.000	$64.917.439.000
A MARZO 31 DE 2019	$281.778.821.000	$329.441.885.000	$47.663.064.000

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

En el cuadro anterior observamos el comportamiento del valor del Avaluó Catastral, que sirve como base para la liquidación del Impuesto Predial en el Distrito Capital, de los predios que tuvieron cambio de destino durante las vigencias del estudio, el mismo refleja lo siguiente:

Para la vigencia 2017, el valor total del avaluó catastral, disminuyo en menos

SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MTC ($-789.439.287.000),

Para las vigencias 2018 se incrementó en SESENTA Y CUATRO MIL MILLONES NOVECIENTOS DIEZ Y SIETE MIL CUATROCIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS MTC ($64.917.439.000),

A marzo 31 de 2019, se incrementó el valor del avaluó catastral en CUARENTA Y SISTE MIL MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SESENTA Y CUATRO PESOS MTC ($47.663.064.000).

Lo anterior reflejando una posible afectación en el valor total recaudado por concepto de Impuestos Predial Unificado para las vigencias del estudio.

MOTIVOS PARA CAMBIO DE USOS Y DESTINOS PREDIOS EN EL DISTRITO CAPITAL VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019

Motivos Cambio Uso

Para las vigencias 2017,2018 y a marzo 31 de 2019, según información entregada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el Distrito Capital 130.046 predios cambiaron su uso, y su compartimiento por tipo de mutación fue el siguiente:

CAMBIO DE USO POR TIPO DE MUTACION VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019		
TIPO MUTACION	NRO PREDIOS	% PARTICIPACION
ACTUALIZACION VIGENCIAS	15.314	11,78%
APELACION DE REVISION AVALUO	48	0,04%
AUTOAVALUOS	8	0,01%
REFORMA PH	531	0,41%
REPOSICION	322	0,25%
REPOSICION APELACION REVISION AVALUO	94	0,07%
REVISION DE AVALUOS	746	0,57%
TOMA DE CONSTRUCCION	108.339	83,31%
VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS NPH	4.644	3,57%
TOTAL GENERAL	130.046	100%

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

Observamos en la tabla anterior, que durante las vigencias del estudio, la mutación[1] toma de Construcción con el 83.31%, es la mutación que más se

[1]mutación catastral: todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el Catastro.

identificó en los cambios de uso de los predios en Bogotá, seguida por la mutación actualización vigencias con 11.78% y vigencias masivas predios NPH con el 3.57%.

Lo anterior evidencia que la mayoría de predios en el Distrito Capital que cambiaron su uso lo hicieron por elementos constitutivos de edificación tales como, estructura, acabados, cubierta, fachadas, y además que para la labor catastral se considera construcción, toda edificación que cuente con algún tipo de cubierta, excepción de los garajes libres y pistas de aeropuertos que se consideran construidos. Conllevando lo anterior a un posible incremento del valor del avaluó catastral de estos predios y un incremento en el valor del Impuestos Predial.

Motivos Cambio Destino

Para las vigencias 2017,2018 y a marzo 31 de 2019, según información entregada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el Distrito Capital 22.457 predios cambiaron su destino, y su compartimiento por tipo de mutación fue el siguiente:

CAMBIO DE DESTINO POR TIPO DE MUTACION VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019		
TIPO MUTACION	NRO PREDIOS	% PARTICIPACION
ACTUALIZACION VIGENCIAS	3.885	17,30%
DESTINO/ESTRATO/TIPO PROP/CONS H	8.168	36,37%
REFORMA PROPIEDAD HORIZONTAL	2	0,01%
REPOSICION	46	0,20%
REPOSICION APELACION REVISION AVALUO	7	0,03%
REVISION DE AVALUOS	40	0,18%
TOMA DE CONSTRUCCION	10.035	44,69%
VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS NPH	274	1,22%
		0,00%
TOTAL GENERAL	22.457	100%

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

Observamos en la tabla anterior, que durante las vigencias del estudio, la

mutación[2] toma de Construcción con el 44.69%, es la mutación que más se identificó en los cambios de destino de los predios en Bogotá, seguida por la mutación destino-estrato-tipo-construcción con el 36.37% y actualización vigencias con el 17.30%.

Se evidencia que la mayoría de predios en el Distrito Capital que cambiaron su destino lo hicieron por elementos constitutivos de edificación tales como, estructura, acabados, cubierta, fachadas, y además que para la labor catastral se considera construcción, toda edificación que cuente con algún tipo de cubierta, a excepción de los garajes libres y pistas de aeropuertos que se consideran construidos, seguida por solicitudes de revisión del destino, estrato, tipo y construcción.

Análisis Predios con cambio de Uso y Destino en el Distrito Capital Vigencias 2017-2018 y a Marzo 31 de 2019 por Descripción y Código de Uso y Destino

Al realizar el análisis de las base de datos enviadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en lo que tiene que ver con el uso y destino anterior y final de los predios que tuvieron mutaciones durante las vigencias del estudio, obtuvimos el siguiente resultado.

Análisis Cambio Uso

Los predios con código de uso 000, descripción de uso sin uso, para las vigencias del estudio, se presentan 22.969 predios con este código de uso, lo que puede significar falta de actualización catastral y una disminución en el recaudo del Impuesto Predial en Bogotá.

Los predios con código de uso 001, descripción de uso habitacional menor o igual a 3 pisos NPH, presentaron una disminución de 6.327 predios, lo que puede significar que los procesos de actualización catastral, están arrojando una mayor edificabilidad, en los predios del Distrito Capital.

Los predios con código de uso 003, descripción de uso comercio puntual NPH o hasta 3 unidades PH, disminuyeron en 1.655 predios, lo que puede significar el cierre de estos comercios, o su cambio de uso para buscar una tarifa de Impuestos Predial más baja.

Los predios con código de uso 004, descripción de uso corredor comercial NPH o hasta 3 unidades PH, presentaron una disminución de 1.356 predios, lo que puede significar que algunos dueños de predios en el Distrito Capital, hayan cambiado el uso de sus predios para de esta manera conseguir una disminución en el pago del Impuestos Predios de los mismos.

---

[2]mutación catastral: todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el Catastro.

Los predios con código de uso 009, descripción de uso industria artesanal, presentaron una disminución de 688 predios, lo que puede significar el posible cierre de estas industrias.

Los predios con código de uso 037, descripción de uso habitacional menor o igual a 3 pisos PH, tuvieron una disminución de 348 predios, lo que puede significar que los procesos de actualización catastral, están arrojando una mayor edificabilidad, en los predios del Distrito Capital

Los predios con código de uso 038, y 049, descripción de uso habitacional en propiedad horizontal y parqueo cubierto PH, tuvieron un incremento de 1.288 predios y 142, predios respectivamente, lo que puede significar que se está controlando mejor la información en las bases de datos, las unidades prediales con una sola matricula y diferentes usos se calificarán e irradiarán a unidades prediales con IGUALES usos. Ejemplo: Matricula que incluya apto y garaje al mismo tiempo, irradiará a todas las unidades que contengan apto y garaje al mismo tiempo (uso 038 y 049 por ejemplo), no irradiará a predios o unidades prediales con un solo uso de estos dos

Los predios con código de uso 070, descripción de uso enramadas, cobertizos, caneyes, presentaron una disminución de 450 predios, lo que puede significar que algunos dueños de predios en el Distrito Capital, hayan cambiado el uso de sus predios para de esta manera conseguir una disminución en el pago del Impuesto Predial, pues estas construcciones se califican como tipo comercial.

Los predios con código de uso 090, descripción de uso lote en propiedad horizontal, presentaron un incremento de 201 predios, lo que puede significar que a estos lotes sirvan para futuros desarrollos.

Los predios con código de uso 096, descripción de uso parqueo cubierto NPH, presentaron un incremento de 375 predios, lo que puede significar que al no existir claridad en la normatividad para el funcionamiento de los parqueaderos en el Distrito Capital, estos están en aumento.

De acuerdo a lo anterior, los procesos de actualización de la formación catastral, que anualmente realiza la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, están generando cambios en los usos de los predios en el Distrito Capital, y los mismos según las bases de datos entregados por la misma Unidad, se ve reflejado un posible cambio en el valor del Impuesto Predial de los mismos.

Llama la atención en el los usos 003 comercio puntual NPH y 004 corredor comercial NPH, que tienen tarifa comercial y generan un mayor recaudo del Impuestos Predial Unificado en el Distrito Capital, presentan una disminución de 3.011 predios, posiblemente afectando el monto total del recaudo por este rubro en el Distrito Capital.

Se observa que los predios con código de uso 096, parqueo cubierto NPH, aumentaron en 375 predios, lo que puede significar que al no existir claridad en la normatividad para el funcionamiento de los parqueaderos en el Distrito Capital,

estos están en aumento.

Análisis Cambio Destino

El análisis de las bases de datos enviadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, refleja que para las vigencias 2017-2018 y a marzo de 2019, en el Distrito Capital el comportamiento de los 22.457 predios que presentaron cambio de destino, por código y descripción destino fue el siguiente:

ESTADISTICA POR DESCRIPCION DESTINO VIGENCIAS 2017-218 Y A MARZO 31 DE 2019				
CODIGO	DESCRIPCION_DESTINO	DESTINO ANTERIOR	DESTINO FINAL	DIF
01	RESIDENCIAL	7.942	6.215	-1.727
03	INDUSTRIAL	80	35	-45
04	DOTACIONAL PUBLICO	82	152	70
05	RECREACIONAL PUBLICO	36	9	-27
06	DOTACIONAL PRIVADO	361	492	131
07	MINERO	6	2	-4
08	RECREACIONAL PRIVADO	7	4	-3
21	COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL	1.822	6.468	4.646
22	COMERCIO EN CENTRO COMERCIAL	10	19	9
23	COMERCIO PUNTUAL	3.650	3.798	148
24	PARQUEADEROS	234	108	-126
61	URBANIZADO NO EDIFICADO	4.626	1.072	-3.554
62	URBANIZABLE NO URBANIZAD	192	89	-103
63	NO URBANIZ/SUELO PROTEG	1.213	1.047	-166
64	LOTE DEL ESTADO	586	378	-208
65	VIAS	52	845	793
66	ESPACIO PUBLICO	76	887	811
67	PREDIO CON MEJORA AJENA	1.097	374	-723
81	AGROPECUARIO	198	22	-176
82	OTROS	20	11	-9
83	AGRICOLA	0	2	2
84	PECUARIO	1	0	-1
85	FORESTAL (protector-productor)	1	1	0
87	AGROFORESTAL	1	0	-1
88	TIERRAS IMPRODUCTIVAS	2	0	-2
89	PREDIOS RURALES PARCELADOS NO EDIFICADOS	143	427	284
99	CONSERVADOS INDEFINIDOS	19	0	-19

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

El cuadro anterior nos muestra:

Los predios con descripción de destino 01 residencial, para el periodo de estudio presentaron una disminución de -1.727 predios, al pasar de 7.942 a 6.215, lo que

indica que los procesos de actualización catastral, están arrojando cambio de destino, en los predios del Distrito Capital o supresión de los mismos.

Los predios con destino 61 urbanizado no edificados, tuvieron una disminución de -3.554 predios, al pasar de 4.626 a 1.072, lo que puede significar una mayor edificabilidad en el Distrito Capital y una posible rebaja en el recaudo del impuestos predial unificado al pasar de una tarifa de 33% a una residencial que oscila entre el 5.5% hasta el 11.3%.

Los predios con código de destino 67,que aplica para predios urbanos y núcleos de poblaciones rurales propiedad del ESTADO o de los PARTICULARES, donde el terreno legalmente es propiedad de una persona y la o las construcciones de otra u otras. No aplica a predios rurales, salvo que sean núcleos de población, presentaron una disminución de -723 predios, es decir, los procesos de actualización catastral, han incluido en las bases catastrales las mejoras que hacen los ciudadanos en predios de Bogotá y que no son informadas a tiempo a la entidad competente. Lo anterior puede demostrar una desactualización de las bases catastrales y una incidencia en el recaudo del Impuesto Predial en la Ciudad.

Los predios con código de Destino 81, predios destinados al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes combinado con actividades pecuarias. Presentaron una disminución de -176 predios, el 89%, al pasar de 198 a tan solo 22 predios.

Los predios con código de destino 21, predios edificados o no edificados cuya actividad económica del conjunto terreno y/o construcción es comercial y se encuentran ubicados en corredores comerciales. Presentaron un incremento de 4.646 predios, lo que puede significar una disminución en el recaudo del Impuesto Predial en el Distrito Capital, al estar estos predios identificados con otros destinos con menor tarifa de Impuestos Predial.

Los predios con código de destino 66, Aplica a predios propiedad del ESTADO o de los PARTICULARES, urbanos o rurales, que conforman el espacio público como: Zonas verdes, alamedas, plazoletas, plazas, (NO plazas de mercado por ser inmuebles de otra naturaleza), los controles ambientales, protecciones ambientales, cuerpos de agua, humedales, túneles peatonales, cicloruta, ciclopistas, glorietas y demás elementos naturales y constitutivos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos (Decreto 1504 de 1998), presentaron un incremento de 811 predios, lo que puede significar una disminución en el recaudo del valor del Impuesto Predial en el Distrito Capital, al estar estos predios identificados con otros destinos.

Los predios con código de destino 65 Vías, Aplica a predios propiedad del ESTADO o de los PARTICULARES, urbanos o rurales, destinados al tránsito de vehículos y/o peatones, incluye las bahías de estacionamientos, separadores, andenes, bermas, calzadas y carriles. Aunque corresponden a zonas de Espacio Público, las vías se codificarán con este destino económico. Presentaron un incremento de 793 predios,

lo que puede significar una disminución en el recaudo del Impuesto Predial en el Distrito Capital, al estar estos predios identificados con otros destinos.

NOTIFICACIONES PREDIOS CON CAMBIO DE USO Y DESTINO EN EL DISTRITO CAPITAL VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019

Notificaciones Cambio Uso

ESTADISTICAS FECHA DE NOTIFICACION PREDIOS CON CAMBIO DE USO VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019						
VIGENCIA	SIN FECHA NOTIFICACION	CAMBIO CONSTRUCCION	DE 1 A 60 DIAS	DE 61 A 120	DE 121 A 180	DE 181 A 555 DIAS
2017	42.248	11.890	5.105	764	209	44
2018	44.695	10.597	10.321	1.114	562	304
A MARZO 31 DE	441	492	1.243	17	0	0

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

Observamos en el cuadro anterior, el comportamiento de las notificaciones de las 130.046 mutaciones de cambio de uso realizadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, durante las vigencias del estudio, donde se infiere lo siguiente:

El 67.19% (87.384), de las solicitudes aunque tiene la fecha de la mutación, no tienen fecha de la notificación al ciudadano del trámite o repuesta dada a su petición.

El 17.67% (22.979), de las mutaciones realizadas, reflejaron algún cambio en la construcción del predio, ya sea por mejoras o cambio del uso.

El 12.82% (16.669), de las notificaciones tiene entre 1 y 60 días para notificar al peticionario del resultado de su solicitud.

El 1.46% (1.895), de las notificaciones tiene entre 61 y 120 días para notificar al peticionario del resultado de su solicitud.

El 0.59% (771), de las notificaciones tiene entre 121 y 180 días para notificar al peticionario del resultado de su solicitud.

El 0.27% (348), de las notificaciones tiene entre 181 e incluso 555 días para notificar al peticionario del resultado de su solicitud.

Durante las vigencias 2017 y 2018, hay 29 y 279 solicitudes respectivamente, que presentan fecha de notificación de su petición superior a 200 días, y para la vigencia 2019, son 47 solicitudes que presentan fecha de notificación superior a 50 días.

Notificaciones Cambio Destino

ESTADISTICAS FECHA DE NOTIFICACION PREDIOS CON CAMBIO DE DESTINO VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019						
VIGENCIA	SIN FECHA NOTIFICACION	CAMBIO CONSTRUCCION	DE 1 A 60 DIAS	DE 61 A 120	DE 121 A 180	DE 181 A 328 DIAS
2017	8.596	0	1.930	318	77	9
2018	7.739	0	2.069	427	331	81
A MARZO 31 DE 2019	372		505	3	0	0

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

Observamos en el cuadro anterior, el comportamiento de las 22.457 notificaciones de las mutaciones de cambio de destino realizadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, durante las vigencias del estudio, se colige lo siguiente:

El 74.40% (16.707), de las solicitudes aunque tiene la fecha de la mutación, no tienen fecha de la notificación al ciudadano del trámite o repuesta dada a su petición.

El 20.06% (4.504), de las mutaciones de cambio destino realizadas, presentan fecha de notificación entre 1 y 60 días de mora.

El 3.33% (748), de las notificaciones tiene entre 61 y 120 días para notificar al peticionario del resultado de su solicitud.

El 1.82% (408), de las notificaciones tiene entre 121 y 180 días para notificar al peticionario del resultado de su solicitud.

El 0.40% (90), de las notificaciones tiene entre 181 y 328 días para notificar al peticionario del resultado de su solicitud.

Para las vigencias 2017 y 2018 nueve (9) y ochenta y un (81) notificaciones de predios para cambio de destino respectivamente, presentan más de 181 días para su notificación, incumpliendo lo estipulado en la ley 1437 de 2011.

Tipo de radicación Predios con Cambio de Destino en el Distrito Capital Vigencias 2017-2018 y a Marzo 31 de 2019

Tipo de Radicaciones cambio uso

TOTAL RADICACIONES PREDIOS CON CAMBIO USO VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019			
QUIEN RADICA	VIGENCIA 2017	VIGENCIA 2018	A MARZO 31 DE 2019
RADICA CIUDADANO	6.722	10.231	1.396
RADICADO UAECD	53.538	57.362	797

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

Observamos en el cuadro anterior que del 100% de las radicaciones presentadas durante las vigencias del estudio por cambio uso, 130.046, el 85.89%, es decir, 111.697 fueron realizadas de oficio por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, y el 14.11% 18.349, fueron radicadas por los ciudadanos.

Tipo de Radicaciones cambio destino

TOTAL RADICACIONES PREDIOS CON CAMBIO DESTINO VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019			
QUIEN RADICA	VIGENCIA 2017	VIGENCIA 2018	A MARZO 31 DE 2019
RADICA CIUDADANO	2.012	2.762	328
RADICADO UAECD	8.918	7.885	552

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

El cuadro anterior nos muestra que del 100% de las radicaciones presentadas durante las vigencias del estudio por cambio destino, 22.457, el 77%, es decir, 17.355 fueron realizadas de oficio por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, y el 23% 5.102, fueron radicadas por los ciudadanos.

Predios en suelo protegido (polígonos) Secretaria Distrital de Planeación vigencias 2017, 2018 y a Marzo 31de 2019.

Según información entregada por la Secretaria Distrital de Planeación, tomando la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC, las capas de información que pertenecen al suelo protegido y las capas de información de “lote catastral” y “predio catastral” de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, que reposan en la BDGC y las cuales son enviadas a la SDP trimestralmente; se hizo un geo procesamiento de la información disponible, que consistió en un cruce espacial de los lotes catastrales y los citados niveles de suelo protegido. El resultado obtenido es un listado de lotes catastrales que se intersectan total o parcialmente con cada uno de los tipos de suelo protegido, y a los que se les asocia la información alfanumérica de la tabla predio catastral, obteniendo un listado de Unidades prediales con matrículas inmobiliarias y direcciones. Las cuales se observan en el siguiente cuadro.

PREDIOS CON AFECTACION VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 219 (Informacion SDP)		
TIPO DE AFECTACION	NRO PREDIOS	PORCENTAJE
Area forestal distrital -parque- corredor ecologico ronda	495	0,37%
Corredor ecologico rondaParque-ecologico humedal-planta tratamiento	30.578	23,01%
Corredor ecologico rondaParque ecologico distrital humedalRonda_hidraulicaZona manejo preserva ambiental	11	0,01%
Corredor ecologico rondaParque ecologico distrital montaña-suelo proteccion riesgo	478	0,36%
Corredor ecologico rondaPlanta tratamiento zona afectacion-reserva ambiental	68	0,05%
Corredor ecologico ronda_hidraulicaZona manejo preserva ambiental-proteccion riesgo-afectacion	8.950	6,73%
Corredor ecologico rondaZona_manejo_preserva_ambientalZona afectacion	472	0,36%
Corredor_Ecologico_Ronda-parque-distrital humenal	15.895	11,96%
Corredor_Ecologico_RondaParque_ecolo_distrital_humedalPlanta tratamiento-manejo ambiental	8	0,01%
		0,00%
Corredor_Ecologico_RondaParque_ecolo_distrital_montana-parque-tratamiento	166	0,12%
Corredor_Ecologico_RondaPlanta tratamientoZona_manejo_preserva_ambiental-zona afectacion	12	0,01%
Corredor_Ecologico_RondaSuelo proteccion por riesgoZona_manejo_preserva_ambiental	853	0,64%
Corredor_Ecologico_RondaZona_manejo_preserva_ambiental-afectacion	179	0,13%
Expansion_relleno	18	0,01%
Parque- ecologico distrital humedal-planta tratamiento-forestal regional	11.153	8,39%
Parque ecologico distrital humedalRonda_hidraulicaZona manejo preserva ambiental-afectacion	60	0,05%
Parque ecologico distrital montañaSuelo proteccion riesgo	2.284	1,72%
Parque_ecolo_distrital_humedal-parque- planta tratamiento	2.709	2,04%
Parque_ecolo_distrital_humedalReserva_forestal_regional-reserva ambiental-z afectacion	17	0,01%
Parque_ecolo_distrital_humedalZona_manejo_preserva_ambiental-montaña	1.035	0,78%
Parque_ecolo_distrital_montanaParque	1	0,00%
ParquePlanta tratamiento	4	0,00%
ParqueRonda_hidraulicaZona manejo preserva ambiental	6	0,00%
ParqueSuelo proteccion por riesgo	4.334	3,26%
ParqueZona afectaci¾n	8	0,01%
ParqueZona_manejo_preserva_ambiental-afectacion	32	0,02%
Planta tratamientoRonda_hidraulicaZona manejo preserva ambiental	300	0,23%
Planta tratamientoZona afectacion- reserva ambiental	80	0,06%
Planta tratamientoZona_manejo_preserva_ambientalZona afectaci¾n	2	0,00%
Reserva_forestal_regional	134	0,10%
Ronda_hidraulica	30	0,02%
Ronda_hidraulicaSuelo proteccion por riesgoZona_manejo_preserva_ambiental	875	0,66%
Suelo proteccion por riesgo-reserva ambiental-zona afectacion	31.348	23,59%
Suelo_proteccion_riesgoZona afectacion	1.750	1,32%
Zona manejo preserva ambiental-afectacion	4.985	3,75%
Zona_manejo_preserva_ambientalZona afectaci¾n		0,00%
(en blanco)	13.566	10,21%
TOTAL GENERAL	132.896	100,00%

Información reportada por la UAECD- estadísticas P.D Finanzas

Observamos en el cuadro anterior, que de los 132.896 polígonos enviados en la Base de Datos porte de la Secretaria Distrital de Planeación y que presentan algún grado de afectación para las vigencias del estudio, el 23.59%, 31.348, corresponden a afectaciones suelo protegido por riesgo, zona reserva manejo ambiental y zona de afectación.

El 23.01%, 30.578, corresponden a Corredor ecológico ronda parque, ecológico humedal, y planta de tratamiento.

El 11.96%, 15.895, corresponde a corredor ecológico, ronda parque y el 8.39%, 11.153, a parque ecológico distrital humedal planta tratamiento.

Cruce de información Predios con destino 63 no Urbanizado Suelo Protegido Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - Base de Datos Secretaria Distrital de Planeación vigencias 2017, 2018 y a Marzo 31de 2019.

Analizada la base de datos enviada por la UAECD, en lo referente al Destino 63, no urbanizados/suelo protegido y comparándola con la base enviada por la Secretaria Distrital de Planeación, encontramos lo siguiente:

POR TIPO DE MUTACION VIGENCIAS 2017-2018 Y A MARZO 31 DE 2019		
TIPO MUTACION	NRO PREDIOS	% PARTICIPACION
ACTUALIZACION VIGENCIAS	28	11,43%
REPOSICION	1	0,41%
REVISION DE AVALUOS	4	1,63%
TOMA DE CONSTRUCCION	210	85,71%
VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS NPH	2	0,82%
TOTAL GENERAL	245	100%

Información reportada por la UAECD- SDP- estadísticas P.D Finanzas

En el cuadro anterior observamos que para las vigencias del estudio, según información enviada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se relacionaron 245 predios por tipo de mutación, el destino reflejado por los mismos

fue 63 NO URBANIZADO/SUELO PROTEGIDO. De estos 210 el 85.71%, corresponden a mutación toma de construcción y 28 mutación actualización vigencias con el 11.43%, siendo estas las mutaciones más representativas.

De las 245 radicaciones presentadas, 19 fueron efectuadas por los ciudadanos y 226 de oficio por la misma Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como resultado de los procesos de actualización catastral.

Al realizar el cruce de la información reportada por la UAECD y la Secretaria Distrital de Planeación, las coincidencias en cuanto a predios ubicados en suelo protegido, reflejados en las dos bases son mínimas, lo anterior obedece a que hay predios que presentan un porcentaje mínimo de afectación y por esto presentan incorporación con otro destino en la base catastral.

RESULTADOS

- Durante las vigencias del estudio, la mutación toma de Construcción con el 83.31%, es la mutación que más se identificó en los cambios de uso de los predios en Bogotá, lo que puede significar una actualización de la Base Catastral, base con la cual se liquida el impuesto predial en la ciudad. Conllevando lo anterior a un posible incremento del valor del avaluó catastral de estos predios y una afectación en el valor del recaudo del Impuesto Predial en Bogotá.

- Los predios con código de uso 000, descripción de uso sin uso, para las vigencias del estudio, representan 22.969 predios con este código de uso, lo que puede significar falta de actualización catastral y una disminución en el recaudo del Impuesto Predial en Bogotá.

- Los usos 003 comercios puntuales NPH y 004 corredor comercial NPH, que tienen tarifa comercial y generan un mayor recaudo del Impuestos Predial Unificado en el Distrito Capital, presentan para el periodo del estudio, una disminución de 3.011 predios, posiblemente afectando el monto total del recaudo del impuesto predial en el Distrito Capital.

- Los predios con código de uso 096, parqueo cubierto NPH, aumentaron en 375 predios, lo que puede significar que al no existir claridad en la normatividad para el funcionamiento de los parqueaderos en el Distrito Capital, estos están en aumento.

- Al determinar el valor total del avaluó catastral antes y después del cambio de uso de los predios informados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro, para las vigencias del estudio, se presenta disminución o incremento del mismo, generando afectación en la proyección y recaudo del impuesto predial en el distrito capital.

- Llama la atención que para las vigencias del estudio, 279 solicitudes de cambio de uso en predios del Distrito Capital, presentaron fecha de notificación de su petición superior a 200 días, y para las vigencias 2017 y 2018 nueve (9) y ochenta y un (81) notificaciones de predios radicaciones para cambio de destino respectivamente, presentan más de 181 días para su notificación, incumpliendo lo estipulado en la ley 1437 de 2011 y en la resolución 070 de 2011.

- Del estudio se desprende que los predios con destino 61 urbanizado no edificados, tuvieron una disminución de -3.554 predios, al pasar de 4.626 a 1.072, lo que puede significar una mayor edificabilidad en el Distrito Capital.

- El 67.19% (87.384), de las solicitudes que tiene que ver con el cambio

de uso y el 74.40% (16.707), solicitudes por cambio de destino, para el periodo del estudio, no presentan fecha de notificación del trámite realizada

- Los predios con código de destino 67,que aplica para predios urbanos y núcleos de poblaciones rurales propiedad del ESTADO o de los PARTICULARES, donde el terreno legalmente es propiedad de una persona y la o las construcciones de otra u otras. Presentaron una disminución de 723 predios, es decir, los procesos de actualización catastral, han incluido en las bases catastrales las mejoras que hacen los ciudadanos en predios de Bogotá y que no son informadas a tiempo a la UAECD. Lo anterior puede demostrar una desactualización de las bases catastrales y una incidencia en el recaudo del Impuesto Predial en la Ciudad.

- Los predios con código de destino 21, predios edificados o no edificados cuya actividad económica del conjunto terreno y/o construcción es comercial y se encuentran ubicados en corredores comerciales. Presentaron un incremento de 4.646 predios, lo que puede significar una afectación en el recaudo del Impuesto Predial en el Distrito Capital, al estar estos predios identificados con otros destinos con menor tarifa de Impuestos Predial.

- Los predios con código de destino 65 Vías, Aplica a predios propiedad del ESTADO o de los PARTICULARES, urbanos o rurales, destinados al tránsito de vehículos y/o peatones, incluye las bahías de estacionamientos, separadores, andenes, bermas, calzadas y carriles. Aunque corresponden a zonas de Espacio Público, las vías se codificarán con este destino económico. Presentaron un incremento de 793 predios, lo que puede significar una afectación en el recaudo del Impuesto Predial en el Distrito Capital, al estar estos predios identificados con otros destinos.

- Teniendo en cuenta que el valor del avaluó catastral, es la base para la liquidación del Impuesto predial, llama la atención que para las vigencias del estudio comparativamente el valor del avaluó catastral antes del cambio de uso y destino y el valor final del mismo, presenta incremento y/o disminuciones, lo que representa una afectación directa al valor del recaudo del Impuesto Predial en el Distrito Capital.

TÉRMINOS TÉCNICOS Y LISTA DE ACRÓNIMOS

USO: Es la destinación que se le da a los elementos materiales de la estructura urbana en las distintas actividades ciudadanas. Corresponde a la actividad económica que se desarrolla en cada una de las edificaciones de un predio (al momento de su reconocimiento).

DESTINO ECONOMICO: Corresponde a la actividad económica potencial de explotación de un predio (la finalidad propuesta). En el área urbana, el uso potencial del terreno es ser usado para ser construido, cuando ya está construido, el suelo pasa a un segundo plano y la determinante de su uso es la construcción, por lo que el destino económico está asociado tanto al uso de la construcción como a la norma urbanística definida para el terreno.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (PH): Es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y, de propiedad común, ciertas áreas del mismo destinadas a uso o servicio común de todos los copropietarios (Ley 182/48; Ley 16/85; Decreto 1365/86; Ley 428/98; Artículo 51 Decreto Ley 1250/70). En esto inmuebles la participación en el terreno se encuentra dada mediante un coeficiente de participación y toda el área de terreno donde se desarrolla la propiedad horizontal es comunal.

DESCRIPCION DESTINO OTROS: No Clasificado: Cuando se presentan espacios Físicos con destinación económica no contemplada en alguna de las clasificaciones Rurales.

DESTINO RESIDENCIAL: Aplica a predios cuya actividad económica del conjunto terreno-construcción es la vivienda residencial permanente de las personas. Incluye dentro de este destino los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal y ligada estrictamente al destino residencial (garajes de los apartamentos por ejemplo).

ASPECTO FÍSICO: Consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotografías y la descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones.

ASPECTO JURÍDICO: Consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario

o poseedor, y el objeto o bien inmueble, de acuerdo con los artículos 656, 669, 673, 738, 739,740, 756 y 762 del Código Civil (1), mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo

AVALÚO CATASTRAL: Consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

CATASTRO: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica

MUTACIONES: Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el Catastro.

CONSTRUCCIÓN: Conjunto de elementos constitutivos de una edificación, tales como estructura, acabados, cubierta, fachadas, etc. Para efectos de la labor catastral se considera construcción toda edificación que cuente con algún tipo de cubierta, a excepción de los garajes libres y pistas de aeropuertos que se consideran construidos.

PREDIO: Se denominará predio, el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica, o a una comunidad situada en un mismo municipio y no separada por otro predio público o privado. Exceptúanse las propiedades institucionales aunque no reúnan las características, con el fin de conservar dicha unidad, pero individualizando los inmuebles de acuerdo con los documentos de propiedad. Para efectos del avalúo catastral se entenderá por mejora, las edificaciones o construcciones en predio propio no inscritas en el catastro o las instaladas en predio ajeno.