



4. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales calculados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que hay efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación para algunos predios ubicados en el polígono del Decreto Distrital 562 de 2014 y que se encuentra reportados por la SDP en trámite de licencia bajo dicho escenario normativo.

4.1. CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía para este cálculo, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, según lo determinado por la SDP, el cálculo del mismo se corrobora al realizar la comparación de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística Decreto Distrital 190 de 2004, y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística Decreto 562 de 2014.

El cálculo del potencial de edificabilidad para el escenario antes de la acción urbanística, se realizó por capacidad predial, de acuerdo a lo concertado con la SDP y los lineamientos definidos por la SIE contenidos en las Actas Interinstitucionales No. 2, 3 y 4 de 2016.

El cálculo del potencial de edificabilidad para el escenario después de la acción urbanística, se realizó con base en la información reportada en las licencias de construcción suministradas por las Curadurías Urbanas, de acuerdo a lo concertado con la SDP y los lineamientos definidos por la SIE, con base en lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, esto con el fin de realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico para la Determinación de Hechos Generadores de la Participación de la Plusvalía suministrado por la SDP.

La aplicación del Decreto Distrital 138 de 2015 y el artículo 22 del Decreto Distrital 562 de 2014, se realiza con base en la solicitud de la SDP contenido en los oficios No. 2-2015-56191 SDP, radicado a la UAECD con el No. 2015ER30924 y el No. 2-2015-52545 SDP radicado a la UAECD con el No. 2015ER29197.

Dando aplicación a lo establecido en el Decreto Distrital 079 de 2016 y según la información reportada por los curadores urbanos a la SDP y a su vez entregada por esta Secretaria a la UAECD, se evidencio con el ejercicio realizado que existen licencias que involucran más de un



predio, siendo necesario realizar nuevamente el análisis de estos casos ya que se constituyeron en un proyecto con licencias para su desarrollo bajo la norma del Decreto 562 de 2014.

Teniendo en cuenta lo descrito en este informe se procedió a realizar el cálculo correspondiente para los predios reportados por la SDP como licenciados en los que se involucra más de un predio.

Los avalúos del cálculo del efecto plusvalía, fueron socializados a la SDP y quedaron aprobados en la Sesión Interinstitucional Virtual del 08 de Junio de 2017, por la Dirección de Economía Urbana. Según acta No. 013 del 08 de Junio de 2017.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SI existe efecto plusvalía para algunas integraciones prediales reportadas por la Secretaría Distrital de Planeación como licenciados bajo la norma contenida en el Decreto Distrital 562 de 2014.

5. EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo efecto plusvalía para los siguientes predios:

CODIGO_BARRIO	CODIGO_MANZANA	CODIGO_PREDIO	CODIGO_CONSTRUCCION	CODIGO_RESTO	CHIP	MATRICULA	DIRECCION_REAL	LICENCIA	PLUSVALIA	COD_INTEGRACION	PREDIO_MATRIZ
005610	02	16	000	00000	AAA0062YFJZ	050C00532040	CL 79 76 51	LC-16-2-1505	\$ 1.572.000,00	92	
005610	02	17	000	00000	AAA0062YFKC	050C00347891	CL 79 76 43	LC-16-2-1505	\$ 1.572.000,00	92	
005610	02	18	000	00000	AAA0062YFLF	050C00271399	CL 79 76 31	LC-16-2-1505	\$ 1.572.000,00	92	
005304	55	01	000	00000	AAA0057NRCX	050C00058321	KR 49 99 09	LC-16-2-1356	\$ 3.453.000,00	91	
005304	55	31	000	00000	AAA0057NWHK	050C00490591	AC 100 49 07	LC-16-2-1356	\$ 3.453.000,00	91	
005304	55	32	000	00000	AAA0057NWJZ	050C01203006	KR 49 99 29	LC-16-2-1356	\$ 3.453.000,00	91	
005304	55	33	000	00000	AAA0057NWKV	050C00255560	KR 49 99 23	LC-16-2-1356	\$ 3.453.000,00	91	
005304	55	34	000	00000	AAA0057NMLF	050C00339769	KR 49 99 15	LC-16-2-1356	\$ 3.453.000,00	91	
008109	08	25	000	00000	AAA0088BLYX	050C01246103	KR 5A 32 52	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	26	000	00000	AAA0088BLZM	050C00588437	KR 5A 32 70	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	27	000	00000	AAA0088BMAW	050C01463081	KR 5A 32 74	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	32	000	00000	AAA0088BMFZ	050C00106695	KR 6 32A 20	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	33	000	00000	AAA0088BMHK	050C00110843	KR 6 32A 28	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	36	000	00000	AAA0088BMLF	050C01283596	KR 5 32 95	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	37	000	00000	AAA0088BMMR	050C00549348	KR 5 32 89	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	38	000	00000	AAA0088BMNX	050C00085381	KR 5 32 87	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	39	000	00000	AAA0088BMMOM	050C00388601	KR 5 32 83	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	40	000	00000	AAA0088BMPA	050C00369032	KR 5 32 77	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
008109	08	41	000	00000	AAA0088BMRJ	050C00897912	KR 5 32 55	LC-16-2-1345	\$ 1.661.000,00	90	
009111	31	05	000	00000	AAA0121LYLF	050N00314733	KR 45A 120 72	LC-16-2-1344	\$ 1.917.000,00	89	
009111	31	06	000	00000	AAA0121LYMR	050N00145511	KR 45A 121 08	LC-16-2-1344	\$ 1.917.000,00	89	
001204	54	01	000	00000	AAA0001SJWF	050S00303110	CL 17 SUR 11A 06	LC-16-2-1325	\$ 406.000,00	88	
001204	54	09	000	00000	AAA0001SKEP	050S00112129	KR 11A 16A 05 SUR	LC-16-2-1325	\$ 406.000,00	88	
007403	17	01	000	00000	AAA0086RCDE	050C00530178	CL 74 20C 04	LC-16-2-1294	\$ 898.000,00	87	
007403	17	18	000	00000	AAA0086RCYN	050C01073948	CL 74A 20C 11	LC-16-2-1294	\$ 898.000,00	87	

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS