



**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES  
PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO 562 DE 12 DE DICIEMBRE  
DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL  
ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 22 DE FEBRERO DE 2016**

**(TERCERA ENTREGA)**

**1. INTRODUCCIÓN**

El presente estudio técnico obedece a la solicitud de la Secretaria Distrital de Planeación, de determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado sobre los predios reportados como licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014, a los cuales les aplica la transición del artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, y que corresponden a licencias que involucran más de un predio, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

El cálculo del efecto plusvalía liquidado mediante resoluciones n.º 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, se efectuó, atendido la solicitud realizada por la Secretaria Distrital de Planeación obedeciendo los lineamientos establecidos en el Decreto 020 de 2011, considerando lo estipulado en el Decreto 562 de 2014 en su artículo 40º “*Hechos generadores de participación en plusvalía. La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación plusvalía por edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, capítulo IX y sus normas reglamentarias establecidas para el Distrito Capital, excepto los sectores normativos Nos. 5, 6, 7 y 8 de la UPZ 93 - las Nieves. El cálculo del efecto plusvalía que realice la UAECD deberá tener en cuenta las disposiciones del presente Decreto, en particular las relacionadas con volumetría y obligaciones urbanísticas.*

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

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**

La Secretaria Distrital de Planeación es la entidad encargada de establecer la norma urbanística y los hechos generadores de participación en plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) se encarga de realizar el cálculo del efecto plusvalía aplicando lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 020 de 2011.

Con base en la expedición del Decreto 562 de 2014 y su posterior derogatoria con el Decreto 079 de 2016, se realizó el cálculo inicial del efecto plusvalía teniendo en cuenta la capacidad predial, realizándose una primera liquidación del mismo con las resoluciones 1694 a 1698 de 2015; seguidamente dando aplicación al artículo 3 del Decreto 079 de 2016 se efectuó el cálculo para aquellos predios reportados con trámite de licencia por la SDP, generándose la liquidación contenida en la resolución 1154 de 2016.

Dentro de la resolución 1154 de 2016 se incluyeron nuevas zonas homogéneas correspondientes a predios que no fueron incluidos en el cálculo realizado para la determinación del efecto plusvalía mediante resoluciones 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, en razón que la Secretaria Distrital de Planeación no había remitido la información normativa urbanística aplicable para estas zonas antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014. Adicionalmente la información fue entregada el 10 y 16 de mayo de 2016 de los predios reportados como licenciados por las diferentes curadurías, exceptuando la curaduría No. 4.

El presente cálculo, se realiza con base en las licencias de construcción suministradas por las Curadurías Urbanas a través de la Secretaria Distrital de Planeación, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079, 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 562 de 2014.

Es importante mencionar, que la fecha en la cual se realizan los desarrollos potenciales para el cálculo de plusvalía de los predios en renovación urbana corresponde al 16 de diciembre de 2014, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital n° 562 de 2014.

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acciones urbanísticas del Estado que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.