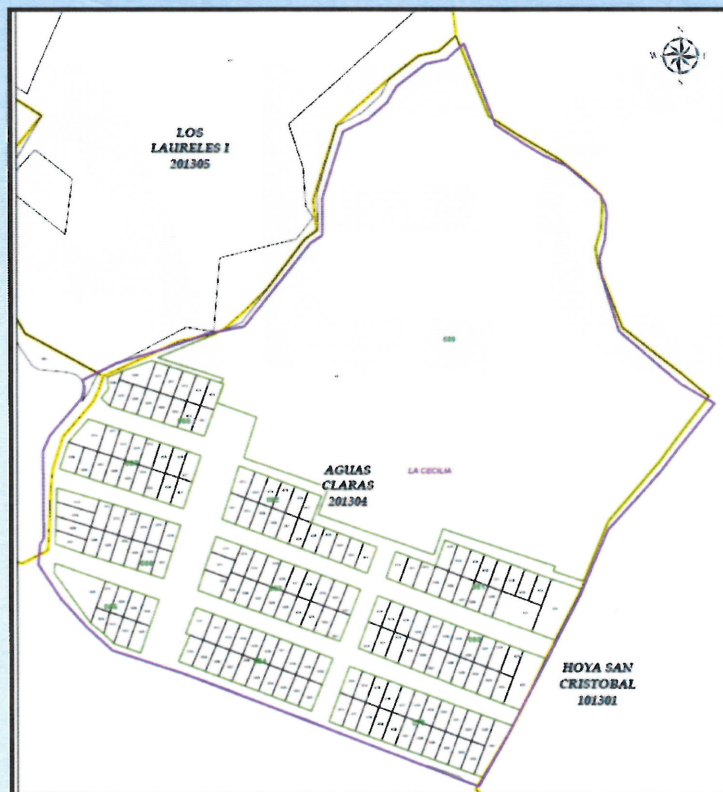


# UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS DESARROLLOS  
LEGALIZADOS FRANJA DE ADECUACIÓN CERROS ORIENTALES  
DESARROLLO LA CECILIA**

**RESOLUCIÓN 1566 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2015, "POR LA CUAL SE  
LEGALIZA EL DESARROLLO LA CECILIA, UBICADO EN LA LOCALIDAD NO.  
04 SAN CRISTÓBAL, EN EL DISTRITO ESPECIAL"**



**BOGOTA D.C., 2019**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE  
CATASTRO DISTRITAL



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO  
DISTRITAL  
UAECD**

***CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS DESARROLLOS LEGALIZADOS  
FRANJA DE ADECUACIÓN CERROS ORIENTALES  
DESARROLLO LA CECILIA***

***RESOLUCIÓN 1566 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2015, "POR LA CUAL SE LEGALIZA  
EL DESARROLLO LA CECILIA, UBICADO EN LA LOCALIDAD NO. 04 SAN  
CRISTÓBAL, EN EL DISTRITO ESPECIAL"***

**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA**

**Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital**

**BOGOTÁ D.C., JUNIO DE 2019**

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS DESARROLLOS LEGALIZADOS FRANJA DE ADECUACIÓN CERROS ORIENTALES DESARROLLO LA CECILIA

### INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de julio 18 de 1997 se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acciones urbanísticas del Estado regulando la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado<sup>2</sup>, busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, sino que del mismo participe la ciudadanía en general de forma equilibrada. Esto en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

<sup>1</sup> Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

<sup>2</sup> Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde consideró que: *“El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley” y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.” (Subrayado fuera del texto original)*

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, definido en el POT, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

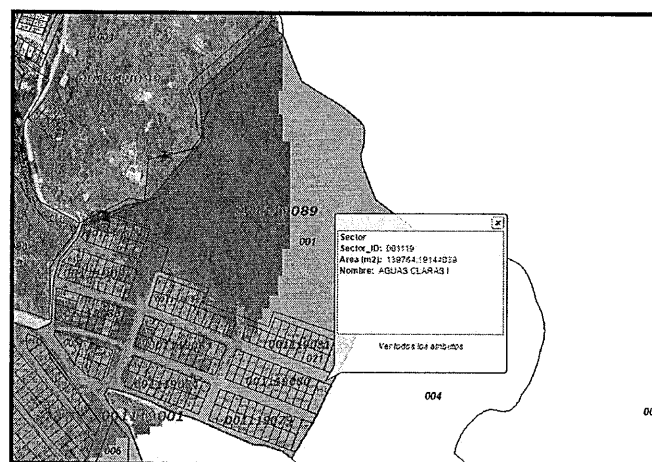
Con el presente estudio técnico se atendió la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP - mediante oficio 2-2016-14726 del 8 de abril de 2016, recibida en la UAECD con radicado 2016ER7110 del 8 de abril de 2016.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Resolución 1566 del 18 de diciembre de 2015).

### DESCRIPCIÓN GENERAL

Los predios que hacen parte del Desarrollo La Cecilia, se encuentran ubicados al oriente de la ciudad, en la localidad 4 –San Cristóbal, en el sector catastral con código 001119 denominado Aguas Claras I, localizado entre la Calle 13 B Sur y la Calle 10 Sur.

Los predios, que hacen parte del Desarrollo La Cecilia, están ubicados en la manzanas 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 y 89.





El equipamiento urbano próximo al sector se considera en regular estado; las vías en su gran mayoría se encuentran sin pavimentar. El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más los complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario.

## NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011
- Decreto Distrital 682 de 2017

## CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo al estudio normativo suministrado por la SDP, las condiciones normativas que deben tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística para los procesos de legalización de los barrios de origen informal localizados en la franja de adecuación de los cerros orientales, de conformidad con el artículo 478 del Decreto 190 de 2004- POT, corresponde al Acuerdo 6 de 1990, norma que según estos asentamientos se localizan en el área suburbana de preservación del sistema orográfico reglamentados por los Acuerdos Distritales 31 de 1996 y 02 de 1997, los cuales adoptan el plan de ordenamiento físico del borde norte, nororiental y suroriental de la ciudad de Bogotá, respectivamente y que específicamente para el caso que nos ocupa es el Acuerdo 2 de 1997.



## CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en la Resolución 1566 de 18 de diciembre de 2015, "Por la cual se legaliza el Desarrollo La Cecilia, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Especial", plano No. SC 12/4-03.

Las áreas de primer nivel de zonificación en el desarrollo "La Cecilia" son las siguientes:

**2.1 – Zonas de amenaza y riesgo alto:** Según Concepto Técnico No. CT 7860 del 16 de Diciembre de 2014, expedido por el IDIGER, con el cual se actualiza el concepto Técnico CT- 3442 de 1999, para el desarrollo "La Cecilia", señala:

- *El área que se menciona a continuación de la tabla 14, corresponde con el predio con restricción de uso, por encontrarse ubicado en zona de amenaza alta por procesos de remoción en masa, que en el momento no presentan condición de riesgo por no estar construido y por su estado actual, su uso debe quedar restringido a las recomendaciones específicas indicadas a continuación:*

*Tabla No. 14. Predios con restricción de uso por encontrarse en Zonas de Amenaza Alta por procesos de remoción en masa*

| <i>Manzana / Lote</i>  | <i>Recomendaciones</i>  |
|--|---|
| <b>Zona sin Desarrollar</b><br><i>Corresponde a un área sin desarrollar localizada en el costado norte del desarrollo según el plano SC40/4-05 donde se identificaron elementos estructurales.</i> | <i>No urbanizar ni construir el área llamada Zona sin desarrollar y destinar dicha arrea como suelo de protección por riesgo.</i> |



2.2 - Ronda y ZMPA del Río Fucha: Según concepto técnico de la EAB-ESP No. 34320-2014-1835-S-2014 del 25 de agosto del 2014 definió la ronda y ZMPA del río Fucha encontrándose en esa área los siguientes predios:

| PREDIOS AFECTADOS POR ZONA DE MANEJO Y PRESEVACION AMBIENTAL DEL RIO FUCHA O SAN FRANCISCO |      |       |
|--|------|-------|
| MANZANA  | LOTE | AREA  |
|  | 1    | 73,69 |
|  | 2    | 75,98 |
|  | 3    | 72,13 |
|  | 4    | 72,38 |
|  | 5    | 71,84 |
|  | 6    | 71,79 |
|  | 7    | 71,84 |
|  | 8    | 71,74 |

| MANZANA 5             | LOTE | AREA  | MANZANA 10   | LOTE | AREA  |
|-----------------------|------|-------|--|------|-------|
|                       | 5    | 49,84 | 10   | 1    | 72,11 |
|                       | 5A   | 59,87 |  | 2    | 72,11 |
|                       | 6    | 71,36 |  | 3    | 72,11 |
|                       | 7    | 69,42 |  | 4    | 72,11 |
|                       |      |       |  | 5    | 72,11 |
|                       | 15   | 72,35 |  | 6    | 72,11 |
|                       | 17   | 71,85 |  | 7    | 72,11 |
|                       | 18   | 72,26 |  | 8    | 72,11 |
|                       | 19   | 87,36 |  | 9    | 74,94 |
|                       | 20   | 83,54 |  | 10   | 68,14 |
|                       | 21   | 79,24 |  |      |       |
| <b>ZONA VERDE B</b>   |      |       | <b>PREDIO SIN DESARROLLAR</b>  |      |       |
| Parcialmente Afectada |      |       | Afectada por Zona de Amenaza Alta por Procesos de Remoción en Masa, Ronda y ZMPA del Río Fucha y parcialmente por Reserva Forestal |      |       |



|  |    |       |
|--|----|-------|
|  | 9  | 72,01 |
|  | 10 | 72,00 |
|  | 12 | 72,00 |
|  | 14 | 72,00 |
|  | 16 | 72,00 |

2.3 - Ronda del drenaje de la quebrada Aguas Claras - Fucha: Según Resolución N° 1078 del 4 de junio de 2015 "Por medio de la cual se determina la zona de protección de la quebrada Aguas Claras" expedida por la Corporación Autónoma Regional -CAR, se encuentran localizados los siguientes predios:

| MANZANA 1 | LOTE      | AREA  | MANZANA 6 | LOTE      | AREA  |       |
|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|-------|-------|
| 1         | 17        | 77,22 | 6         | 1         | 71,96 |       |
|           | 19        | 78,18 |           | 2         | 72,04 |       |
|           | 21        | 78,00 |           | 3         | 71,92 |       |
|           | 22        | 72,13 |           | 4         | 72,35 |       |
| 2         |           |       |           | 5         | 71,80 |       |
|           |           |       |           | 6         | 72,77 |       |
|           | MANZANA 2 | LOTE  |           | AREA      | 7     | 71,21 |
|           | 2         | 1     |           | 76,84     | 8     | 72,41 |
|           |           | 2     |           | 72,33     | 9     | 71,25 |
|           |           | 3     |           | 77,94     | 10    | 71,04 |
|           |           | 4     | 72,54     |           |       |       |
|           |           | 5     | 78,32     | MANZANA 8 | LOTE  | AREA  |
|           |           | 6     | 72,33     | 8         | 15    | 71,97 |
|           |           | 7     | 80,17     |           | 16    | 72,02 |
|           |           | 8     | 71,13     |           | 17    | 72,00 |
|           |           | 9     | 77,8      |           | 18    | 80,26 |
|           |           | 10    | 73,07     |           | 19    | 72,29 |
|           |           | 11    | 76,78     |           |       |       |
|           |           | 12    | 72,2      | MANZANA 9 | LOTE  | AREA  |
|           |           | 13    | 76,22     | 9         | 1     | 68,42 |
|           |           | 14    | 73,45     |           | 2     | 71,93 |
|           |           | 15    | 77,72     |           | 3     | 69,17 |
|           |           | 16    | 75,01     |           | 4     | 71,8  |
|           |           | 17    | 75,33     |           | 5     | 70,13 |
| 18        |           | 75,15 | 6         |           | 72,53 |       |
| 19        |           | 75,97 | 7         |           | 70,73 |       |
| 20        |           | 99,05 | 8         |           | 70,48 |       |
|           |           | 9     | 72,49     |           |       |       |
|           |           | 10    | 72,48     |           |       |       |
| MANZANA 3 | LOTE      | AREA  |           |           |       |       |
| 3         | 1         | 71,4  |           |           |       |       |
|           | 2         | 71,57 |           |           |       |       |
|           | 3         | 70,73 |           |           |       |       |
|           | 4         | 71,21 |           |           |       |       |





Régimen de usos de la zona de ronda de protección determinada por la CAR mediante Resolución 1078 de 4 de junio de 2015 es:

Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos Compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos Condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre nacimientos y/o construcciones de infraestructura de apoyo para actividades recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas de minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Predios con afectación por línea de alta tensión: Según concepto 03501789 emitido por Codensa S.A E.S.P, el 13 de junio de 2014 y complementado mediante oficio No. 04085299 de 21 de mayo de 2015:

| Localidad     | Desarrollo | Plano    | Manzana | Predio | Afectación (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------|----------|---------|--------|------------------------------|
| San Cristóbal | La Cecilia | SCA04-06 | 2       | 19     | 37,11                        |
|               |            |          | 2       | 20     | 30,6                         |
|               |            |          | 3       | 1      | 6                            |
|               |            |          | 3       | 2      | 15                           |
|               |            |          | 3       | 19     | 24,9                         |
|               |            |          | 3       | 20     | 16                           |
|               |            |          | 5       | 21     | 14                           |
|               |            |          | 6       | 1      | 24                           |
|               |            |          | 6       | 2      | 24                           |
|               |            |          | 8       | 18     | 6                            |
|               |            |          | 8       | 19     | 12                           |
|               |            |          | 9       | 1      | 24                           |
|               |            |          | 9       | 2      | 30                           |
|               |            |          | 10      | 1      | 48                           |
| 10            | 2          | 48       |         |        |                              |

Para los predios no localizados en áreas de primer Nivel de Zonificación, la norma urbanística es la siguiente:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Tratamiento:</b>        | Actualización, Zona Residencial General 02.    |
| <b>Área de actividad:</b>  | Especializada.                                 |
| <b>Zona:</b>               | Residencial General                            |
| <b>Uso Principal:</b>      | Vivienda                                       |
| <b>Uso Complementario:</b> | Comercio local clase IA Institucional clase I. |
| <b>Altura:</b>             | 2 pisos  |

## METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno en el primer y segundo escenario normativo, se aplicó el método de investigación de mercado inmobiliario, de acuerdo al Artículo 1º de la Resolución 620 de 2008.

Método de comparación y/o mercado: *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Para la determinación de los valores comerciales se consideró el estudio “MEMORIA DESCRIPTIVA ACTUALIZACIÓN RURAL BORDE ORIENTAL DE BOGOTÁ” para la vigencia 2016, realizado por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

## MÉTODO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para determinar el valor comercial a diciembre de 2015, se tuvo en cuenta la normatividad existente además del estudio “MEMORIA DESCRIPTIVA ACTUALIZACIÓN RURAL BORDE ORIENTAL DE BOGOTÁ” para la vigencia 2016, el cual fue elaborado para las localidades de Usaquén, Chapinero, Santa Fe, San Cristóbal y Usme.

Para la localidad de San Cristóbal se adoptó el valor de \$6.000 para el suelo rural de la localidad, antes de la acción urbanística.



## MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.


Para el análisis normativo en el segundo escenario, se tuvo en cuenta las áreas y los lotes definidos en el plano SC 12/4-03, que hacen parte integral de la Resolución 1566 de 2015, “por la que se legaliza el Desarrollo La Cecilia, ubicado en la localidad No. 04 de San Cristóbal”.

De acuerdo a lo descrito, la Resolución, se están legalizando 175 lotes que, una vez verificada la información en el Sistema Integrado de Información Catastral, se pudo constatar la correspondencia jurídica, es decir cada uno de los lotes ya son una unidad jurídica y física, por lo tanto, no se plantea ejercicio en residual para la determinación del valor de terreno.

El Desarrollo La Cecilia, está reglamentando un área bruta de 49.306,33 m<sup>2</sup>, de los cuales 23.708,33 m<sup>2</sup> está definido como un área sin desarrollar, la cual tiene como recomendación no ser urbanizada y debe ser destinada a suelo protegido, al igual que el área definida como ronda de drenaje de la quebrada Aguas Claras -Fucha, para el cual define usos de conservación de suelos y restauración vegetal; con base en lo descrito el valor del suelo protegido es igual al valor del suelo rural para la localidad, \$6.000 m<sup>2</sup>.

Para determinar el valor de venta de terreno útil, se realizó con base en una investigación de mercado en sectores aledaños para predios con características similares en cuanto a ubicación, condiciones de urbanismo y norma urbanística; verificando la información de las Memorias Descriptivas soporte técnico del Censo Inmobiliario para la localidad de San Cristóbal, se adopta el valor promedio determinado de \$400.000,00 m<sup>2</sup> de terreno, al cual se le descuenta el valor del costo de urbanismo, \$111.000,00 m<sup>2</sup> y la utilidad del 12%; costos en los que debe incurrir el legalizado para poder desarrollarse, adoptando un valor de terreno útil de \$241.000,00 m<sup>2</sup>.



|  |   |
|--|---|
| <br>ALCALDÍA MAYOR<br>DE BOGOTÁ D.C.<br>HACIENDA<br>Unidad Administrativa Especial de<br>Catastro Distrital | <b>MEMORIA DESCRIPTIVA</b><br><b>LOCALIDAD No. 04</b><br><b>SAN CRISTOBAL</b> |
|--|---|

| ACTIVIDAD<br>ECONÓMICA | VALOR MIN  | VALOR PROM | VALOR MAX  |
|------------------------|------------|------------|------------|
| 12                     | \$ 294.000 | \$ 400.000 | \$ 500.000 |

Esta zona se encuentra ubicada la mayoría de sectores de la localidad, y corresponde a la zona de ladera ubicada en el Sur-oriente de la ciudad; comprende en su mayoría los sectores ubicados al oriente de la Carrera 4, los cuales cuentan con vías pavimentadas y sin pavimentar en algunos sectores, con carencias en cuanto a parques y zonas verdes; se presentan desarrollos unifamiliares por autoconstrucción de 2 y 3 pisos en su mayoría.

En estos sectores predomina el estrato socioeconómico 2; los valores de terreno están determinados de acuerdo a la distancia y facilidad de acceso a las vías principales de la localidad como la Av. 1 de Mayo y la Av. Carrera 10, siendo los valores más bajos los correspondientes a los sectores más alejados de estos puntos de referencia, y viceversa.

FUENTE: Memorias Descriptivas soporte técnico del Censo Inmobiliario para localidad de San Cristóbal

### CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo a los resultados obtenidos de la investigación de mercado para los dos escenarios normativos, se concluye que **SI** existe efecto plusvalía como resultado de la Legalización del Desarrollo La Cecilia, para los predios desarrollables, ubicados en la manzana 79, predios del 02 al 09 y del 14 al 23, manzana 80 predios del 02 al 23, manzana 81 predios del 07 al 12, manzana 82 predios del 01 al 08 y 14 al 17, manzana 83 predios del 01 al 07 y del 14 al 21, manzana 86 predios del 06 al 11, manzana 87 predios del 06 al 12 y manzana 88 predios al 06 al 09.

Para los predios en suelo protegido y ubicados en ronda con restricción de uso, de acuerdo a los resultados obtenidos se concluye que **NO** existe efecto plusvalía como resultado de la Legalización del Desarrollo La Cecilia, ubicados en la manzana 79 predios del 10 al 13, manzana 81 predios 05, 06 y del 13 al 21, manzana 82 predios 09 al 13, manzana 83 predios 08 al 13, manzana 84 predios del 01 al 20, manzana 85 predios 01 al 09, manzana 86 predios 01 al 05 y del 12 al 16, manzana 87 predios del 01 al 05 y del 13 al 17 y manzana 88 predios del 01 al 05 y del 10 al 14 y la manzana 89.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

FRANJA DE ADECUACIÓN  
CERROS ORIENTALES  
DESARROLLO LA CECILIA

Se aplicó la normatividad establecida en los Acuerdos Distritales 31 de 1996 y 02 de 1997 y se consideró toda la información de la Resolución 1566 de 18 de diciembre de 2015 *“Por la cual se legaliza el Desarrollo La Cecilia, ubicado en la Localidad No. 04 San Cristóbal, en el Distrito Especial”*.

Este cálculo fue presentado en comité interno y fue aprobado en Sesión Interinstitucional con Acta No. 15 del 5 de junio de 2019, por parte de la Dirección de Economía Urbana y la Dirección de Mejoramiento y Legalización de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación.





### EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

| RESOLUCIÓN 1566 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2015, "POR LA CUAL SE LEGALIZA EL DESARROLLO LA CECILIA, UBICADO EN LA LOCALIDAD NO. 04 SAN CRISTÓBAL, EN EL DISTRITO ESPECIAL". |   |                                       |                         |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------|
| ACUERDO DISTRITAL 31 DE 1996 Y ACUERDO DISTRITAL 02 DE 1997 (\$/ M <sup>2</sup> )  | RESOLUCIÓN 1566 DE 2015 (\$/ M <sup>2</sup> ) | EFECTO PLUSVALÍA (\$/M <sup>2</sup> ) | OBSERVACIONES           |
| \$6.000,00   | \$241.000,00                                  | \$235.000,00                          | PREDIOS ÚTILES          |
| NO EXISTE EFECTO PLUSVALÍA   |   |                                       | PREDIOS SUELO PROTEGIDO |

Elaboró:

  
MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ  
Profesional Universitario

Revisó:

  
BELLANITH PAULINA VARGAS GARZÓN  
Control de Calidad

Vo. Bo

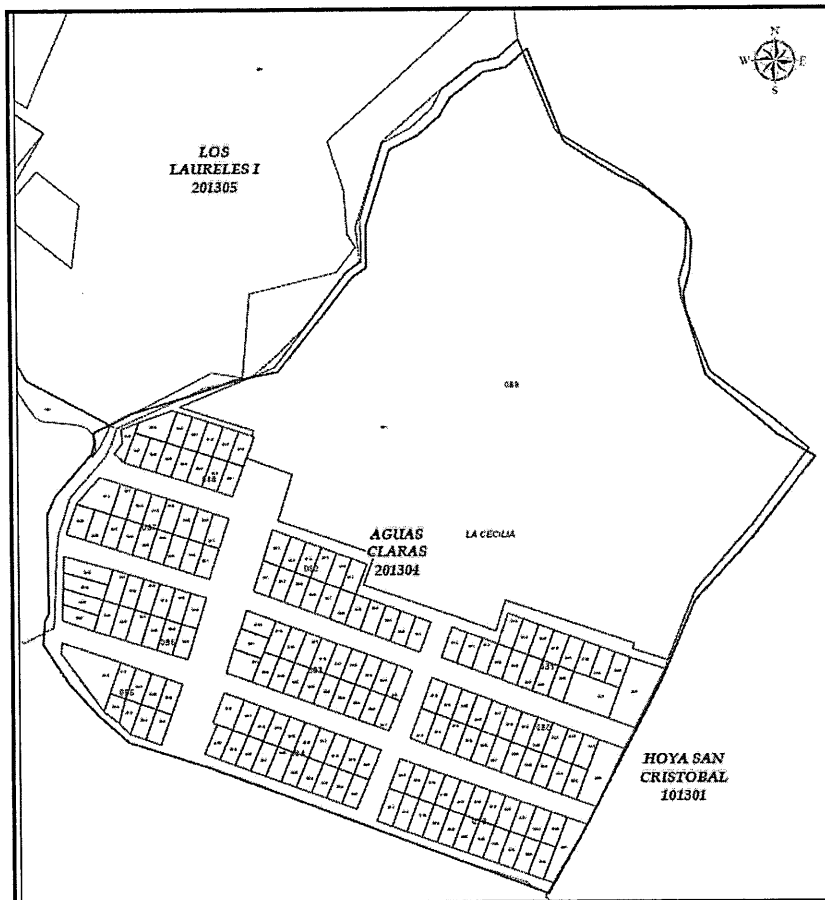
  
CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA  
Subgerente de Información Económica

  
YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ  
Gerente de Información Catastral

Bogotá, DC., junio de 2019



## LOCALIZACIÓN



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL  
GERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL

ACUERDO 6 DE 1990 / DECRETO 735 DE 1993 RESOLUCIÓN 1566 DE 2015  
POR LA CUAL SE LEGALIZA EL DESARROLLO LA CECILIA SECTOR LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL

| COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA |   |         |                                      |                      |                                |
|---|---|---------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| ITEM  | DESCRIPCION                                     | %       | PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO |                      |                                |
|   |   |         | ITEM                                 | VR-UNIT (\$/M2) 2015 | VR-UNIT (\$/M2) 2015           |
| I   | PRELIMINARES                                    | 11,96%  | X                                    | \$ 12.183            | \$ 12.183                      |
| II  | INSTALACIONES HIDROSANITARIAS                   | 10,95%  | X                                    | \$11.149             | \$11.149                       |
|   | ACUEDUCTO                                       | 8,05%   | X                                    | \$ 8.205             | \$ 8.205                       |
|   | ALCANTARILLADO                                  | 6,44%   | X                                    | \$ 6.558             | \$ 6.558                       |
| III   | INSTALACIONES ELECTRICAS                        | 5,35%   | X                                    | \$ 4.463             | \$ 4.463                       |
| IV  | INSTALACIONES TELEFONICAS                       | 12,85%  | X                                    | \$13.081             | \$13.081                       |
| V   | INSTALACIONES GAS NATURAL                       | 1,05%   | X                                    | \$ 1.070             | \$ 1.070                       |
| VI  | Lib. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina | 9,48%   | X                                    | \$ 9.347             | \$ 9.347                       |
|   | VIA V3 a V4 en Asfalto                          | 23,22%  | X                                    | \$23.649             | \$23.649                       |
|   | VIA V3 a V8 en Asfalto                          | 9,05%   | X                                    | \$ 8.188             | \$ 8.188                       |
|   | CANALIZACIONES                                  | 0,55%   | X                                    | \$ 0.511             | \$ 0.511                       |
|   | SADINELES                                       | 0,51%   | X                                    | \$ 0.522             | \$ 0.522                       |
|   | VR-UNIT (\$/M2)                                 | 100,00% | X                                    | \$ 101.846           | \$ 101.846                     |
|   |   |         |                                      | VIAS                 | VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO |
|   |   |         |                                      |                      | \$ 102.000                     |

| AJUSTE DEL URBANISMO POR PENDIENTE DEL TERRENO |                       | Totales    |            |
|--|-----------------------|------------|------------|
| Pendiente entre el 4% y el 8%                  | Castigo por pendiente | Diretos    |            |
| Pendiente Mayor al 8%                          | 5%                    | \$ 107.100 | \$ 107.000 |
|  | 5%                    | \$ 111.180 | \$ 111.000 |

COSTO PROMEDIO DE VIAS LOCALES 1.027.749,25

| TIPO DE URBANISMO         | Total terreno |            | Total terreno inclinado |            |
|---------------------------|---------------|------------|-------------------------|------------|
|                           | plano         | al 6%      | entre el 4%<br>y al 8%  | al 8%      |
| URBANISMO PRIMARIO VIP    | \$ 46.000     | \$ 48.000  | \$ 48.000               | \$ 50.000  |
| URBANISMO PRIMARIO NO VIP | \$ 67.000     | \$ 70.000  | \$ 70.000               | \$ 80.000  |
| URBANISMO TOTAL VIP       | \$ 113.000    | \$ 118.000 | \$ 118.000              | \$ 130.000 |
| URBANISMO TOTAL           | \$ 180.000    | \$ 188.000 | \$ 188.000              | \$ 210.000 |