

#### 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.

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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**

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 25 de abril de 2017, por la Dirección de Economía Urbana. Según acta No. 008 del 25 de abril 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 algunos predios reportados por la Secretaría Distrital de Planeación como licenciados bajo la norma contenida en el Decreto Distrital 562 de 2014.

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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