



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

10 JUL 2018  
0836

Resolución n.º

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO  
DISTRITAL -UAECD-**

En ejercicio de sus atribuciones legales, reglamentarias y estatutarias, en especial las contenidas en el numeral 14, artículo 21 del Acuerdo 003 de 2012 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 establece que *“Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”*.

Que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determinó que *“las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones”*.

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital”*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008 y el Acuerdo 682 de 2017, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011 *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad de cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”*, señala en el artículo 7 que *“(…) la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD-determinará mediante acto administrativo el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma (…)”*.

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

10 JUL 2018

0836

Resolución n.º

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

Que el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, define el Plan de Implantación como instrumento “(...) para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia.

*Los planes de implantación deberán fundamentarse en estudios de impacto urbanístico a cargo del interesado, con el fin de que la Administración Distrital pueda disponer de elementos de juicio para definir la conveniencia del proyecto y en caso de ser viable establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos.”*

Que el Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, son normas que establecen, complementan y modifican los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación.

Que mediante Resolución n.º 1284 del 6 de septiembre de 2016, modificada parcialmente mediante Resolución n.º 1771 del 5 de diciembre de 2016, se adoptó el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios en la Localidad de la Candelaria.

Que el artículo 9 de la Resolución n.º 1284 de 2016 hizo las siguientes precisiones respecto de la participación en plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios ubicado en la Localidad de la Candelaria, así:

*“Artículo 9. Participación en plusvalías. En el área objeto del presente plan de implantación se constituyen hechos generadores de participación en plusvalía, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 118 de 2003, Acuerdo 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011 o las normas que los modifique, deroguen o sustituyan, tal y como se expone en el Informe Técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía realizado por la Dirección de Planes Maestros Complementarios de esta Secretaría el 29 de agosto de 2016.*

*Parágrafo. En virtud de lo anterior, una vez en firme el presente acto administrativo se remitirá copia del mismo a la Unidad Administrativa Especial*

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

10 JUL 2018

Resolución No. 0836

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

*de Catastro Distrital (UAECD) para que en el ejerce de sus competencias adelante el trámite previsto en el Decreto Distrital 020 de 2011”.*

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), mediante oficio 2-2017-09483 del 06 de marzo de 2017 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicado 2017ER4392 de esa misma fecha, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios ubicado en la Localidad de la Candelaria, adoptado mediante Resolución n.º 1284 de 2016 y modificada parcialmente mediante Resolución n.º 1771 de 2016. La solicitud se encuentra radicada dentro del Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) bajo el No. 2017-296209 del 10 de marzo de 2017.

Que con la anterior radicación se anexó el estudio comparativo de norma urbanística para la identificación de hechos generadores de plusvalía, en el cual la Secretaría Distrital de Planeación planteó los siguientes antecedentes normativos:

*“(…) 1.3. Conclusiones análisis comparativo de usos*

*(…) De acuerdo con lo anterior, el uso dotacional servicios urbanos básicos de escala urbana autorizado por el Plan de Implantación, estaba permitido en las disposiciones del Decreto Distrital 492 de 2007, por lo tanto en el Plan de Implantación no se identifican hechos generadores por cambios en el régimen y zonificación de usos del suelo.*

*(…) 2.3. Conclusión Análisis Comparativo de Edificabilidad*

*Al Plan de Implantación le aplica la edificabilidad permitida por el Decreto Distrital 562 de 2014, en virtud del régimen de transición establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, para los predios objeto de implantación, por lo cual el área construida permitida por el proyecto de resolución de adopción, excedería la autorizada por la norma precedente, correspondiente al Decreto Distrital 492 de 2007 - UPZ 94 La Candelaria.*

*En consecuencia, con la adopción del Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios, SE constituyen hechos generadores de la participación en*



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

10 JUL 2018

NO 0836

Resolución n.º

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

*plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. (...)”*

Que de acuerdo con el estudio de hechos generadores efectuado por la Secretaría Distrital de Planeación “(...) *no se identifican hechos generadores por cambios en el régimen y zonificación de usos del suelo*”, pero “(...) **SE constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación (...)**”.

Que el cálculo del efecto plusvalía solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación se realizó teniendo como soporte el estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía que entregó la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que el 12 de junio, el 5, 17, 26 de julio, 26 de septiembre y 3 de octubre de 2017, se llevaron a cabo sesiones del Comité Interno para la aprobación del Cálculo del Efecto Plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria, a los cuales asistieron profesionales líderes y evaluadores de la Subgerencia de Información Económica.

Que el 31 de octubre de 2017, se llevó a cabo la Sesión Interinstitucional de revisión y discusión del Proyecto de Liquidación del Efecto Plusvalía de que trata el artículo 6 del Decreto Distrital n.º 020 de 2011, en la cual participaron las Direcciones de Patrimonio y Renovación Urbana y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, así como la Subgerencia de Información Económica de la UAECD. De la anterior sesión se levantó Acta de Reunión n.º 033 del 31 de octubre de 2017.

Que de acuerdo con el cálculo adelantado por la Subgerencia de Información Económica, que lleva por título “CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS”, se dispone que:

“(...)”

#### **CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

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



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

10 . IIII 2018

NO 0836

Resolución n

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

*Las condiciones normativas que deben tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística, están contenidas en el Decreto 190 del 22 de junio de 2004, norma reglamentaria UPZ 94-La Candelaria, reglamentada por el Decreto 492 del 26 de octubre de 2007.*

<b>Área de Actividad:</b>	<i>Central sector Santa Bárbara Belén.</i>
<b>Tratamiento urbanístico:</b>	<i>Renovación urbana en modalidad de reactivación.</i>
<b>Altura máxima:</b>	<i>4 pisos por englobe de manzana</i>
<b>Índice máximo de construcción:</b>	<i>2.8 por englobe de manzana</i>
<b>Índice máximo de ocupación:</b>	<i>0,70</i>
<b>Uso Principal:</b>	<i>Vivienda</i>

**Usos Complementarios:**

- *Equipamientos colectivos educativos de escala vecinal.*
- *Equipamientos colectivos culturales de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana.*
- *Equipamientos colectivos salud de escala zonal.*
- *Equipamientos colectivos bienestar social de escala vecinal y zonal.*
- *Equipamientos colectivos culto de escala vecinal, zonal y urbana.*
- *Servicios urbanos básicos seguridad ciudadana escala zonal.*
- *Servicios urbanos básicos defensa y justicia escala urbana.*
- *Servicios urbanos básicos servicios de la administración pública escala zonal y urbana.*
- *Servicios urbanos básicos servicios públicos y de transporte escala urbana.*
- *Servicios empresariales, servicios financieros de escala urbana y zonal.*
- *Servicios empresariales, servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana.*
- *Servicios personales, servicios de parqueaderos de escala urbana*
- *Servicios personales, servicios turísticos de escala urbana*
- *Servicios personales, servicios alimentarios de escala zonal.*
- *Servicios personales, servicios técnicos especializados de escala vecinal y zonal.*
- *Servicios personales, servicios de comunicación masivos y de entretenimiento de escala vecinal y zonal.*
- *Comercio zonal, el cual se debe desarrollar a partir del concepto de centro comercial.*
- *Comercio vecinal A y Comercio vecinal B.*

4

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**

*[Firma]*

24



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

10 JUL 2018

Resolución ~~Nº~~ **0836**

*"Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria"*

### **CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

*Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en la Resolución 1284 del 06 de septiembre de 2016 "por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Manzana 6 Proyecto ministerios de la localidad de La Candelaria en Bogotá D.C.", Modificada por la Resolución 1771 del 05 de diciembre de 2016 "por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1284 del 6 de Septiembre..."*

**Área de Actividad:**

*Central, servicios urbanos básicos.*

**Tratamiento Urbanístico:**

*Renovación urbana en modalidad de reactivación.*

**Índice máximo de construcción:**

*Resultante de la correcta aplicación de las normas sobre aislamientos, antejardines y obligaciones urbanísticas.*

**Índice máximo de ocupación:**

*Se aplica lo dispuesto en el Decreto Distrital 562 de 2014 de acuerdo a los parámetros definidos por la Resolución conjunta 1249 de 2016.*

*La altura total en metros y en pisos será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos en el marco del Decreto Distrital 562 de 2014.*

**Uso Principal:**

- *Servicios urbanos básicos, Servicios de la administración pública de escala urbana.*

**Usos Complementarios:**

- *Comercio, venta de bienes y servicios complementarios de escala zonal.*
- *Servicios financieros, locales bancarios de escala urbana.*
- *Servicios de comunicación masivos y entretenimiento de escala urbana.*
- *Servicios personales, servicios alimentarios: Restaurantes de escala zonal.*
- *Servicios técnicos especializados de escala zonal.*

### **METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS**

*Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, como:*

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

*φ*

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





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

10 JUL 2018

0836

Resolución n. NO

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

*“MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

*Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado”.*

**MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.**

*Partiendo de un área neta urbanizable de 6.017,40 m<sup>2</sup>, con un índice de ocupación del 0,7 y una altura máxima de 4 pisos se obtiene como área total construida 17.449,92 m<sup>2</sup>, descontando el 10% de puntos fijos, el 8,8% de circulaciones adicionales el cual corresponde a replicar lo contemplado en el plan de implantación y luego de descontar el equipamiento comunal se obtiene un área vendible de 14.141,1m<sup>2</sup> la cual se distribuye en 500 m<sup>2</sup> de ventas en comercio de tipo vecinal A y 13.641,10 m<sup>2</sup> de ventas en oficinas.*

*Dentro del desarrollo del ejercicio se contempló la exigencia de estacionamientos requeridos para el sector de demanda D, los cuales se desarrollarán en sótano y ocupan un área de 2.902,50 m<sup>2</sup>*

*Para las ventas se realizó investigación de mercado, donde se ubicaron proyectos con características similares a lo que propone el plan de implantación.*

*Q*

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





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

10 JUL 2018

Resolución **Nº 0836**

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”

**INVESTIGACIÓN ECÓNOMICA LOCALES**

No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR VENTA	ÁREA PRIVADA	VALOR INTEGRAL 2017	VALOR INTEGRAL DEFLACTADO A 2016	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	AC 26 con 25	\$ 1.390.638.095	111,00	\$ 12.528.271,13	\$ 11.514.955,08	ZIMA 26 SANTAFE NUEVO	METROCUADRADO Cód web: 3674-1885
2	AC 26 con 25	\$ 2.326.750.400	164,51	\$ 14.143.519,54	\$ 12.999.558,40	ZIMA 26 SANTAFE NUEVO	FINCA RAIZ Código Fincaraiz.com.co: 1798397
2	AC 26 96J 90	\$ 806.760.000	61,67	\$ 13.082.594,59	\$ 12.024.443,56	LOCAL NUEVO COMPLEJO EMPRESARIAL Y HOTELERO OPTIMUS	MERCADO LIBRE MCO-430219764

Número de Datos =	3
Promedio =	\$ 12.179.652,35
Desviación Estandar =	\$ 615.943,22
Coefficiente de Variación =	5,06%
Límite Superior	\$ 12.795.595,57
Límite Inferior	\$ 11.563.709,12
Mínimo	\$ 11.514.955,08
Máximo	\$ 12.999.558,40
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 12.180.000,00</b>

*Nota 1: se adoptó \$12'180.000 como valor integral m2 de venta para del comercio planteado primer piso.*

*Nota 2: considerando que las ofertas son para el año 2017 se deflacto el valor a 2016 mediante índice de ley IVIUR establecido mediante Decreto 634 del 27 de diciembre de 2016.*

9

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**

Handwritten marks and initials at the bottom right corner.





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

19 JUL 2018

Resolución n.º **NO 0836**

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

**INVESTIGACIÓN ECÓNOMICA OFICINA**

No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR VENTA	ÁREA PRIVADA	VALOR INTEGRAL 2017	VALOR INTEGRAL DEFLACTADO A 2016	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	CL 13 KR 7	\$ 160.000.000	58,00	\$ 2.758.620,69	\$ 2.535.496,96	OFICINA USADA CENTRO ADMINISTRATIVO	MERCADO LIBRE MCO-434570684
2	AK 10 CL 24	\$ 500.000.000	175,00	\$ 2.857.142,86	\$ 2.626.050,42	OFICINA USADA LA ALAMEDA	MERCADO LIBRE 2557855
3	AK 10 CL 17	\$ 190.000.000	67,00	\$ 2.835.820,90	\$ 2.606.453,03	OFICINA USADA LA CAPUCHINA	MERCADO LIBRE MCO-429010230
4	CL 13 KR 7	\$ 375.000.000	140,00	\$ 2.678.571,43	\$ 2.461.922,27	OFICINA USADA CENTRO ADMINISTRATIVO	MERCADO LIBRE MCO-429009292

Número de Datos =	4
Promedio =	\$ 2.557.480,67
Desviación Estandar =	\$ 64.642,85
Coefficiente de Variación =	2,53%
Límite Superior	\$ 2.622.123,52
Límite Inferior	\$ 2.492.837,82
Mínimo	\$ 2.461.922,27
Máximo	\$ 2.626.050,42
<b>VALOR ADOPTADO USADO</b>	<b>\$ 2.557.000,00</b>
<b>VALOR A NUEVO MEDIANTE ÍNDICE 48%</b>	<b>\$ 5.327.083,33</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 5.327.000,00</b>

*Nota 1: se adoptó 5'327'000.000 como valor integral m2 de venta para el uso de servicios, considerando que no se ubicaron proyectos nuevos en zonas similares, se estableció un índice entre las ofertas de oficinas nuevas y usadas en sectores donde se ubican proyectos similares al planteado en el plan de implantación, de esta manera establecer la relación entre nuevo y usado en este tipo de proyectos, esta comparación se encuentra en el 48% aproximadamente, una vez obtenido éste porcentaje, se ubicaron oficinas usadas en zonas aledañas a la ubicación del plan de implantación y partiendo del valor integral promedio de estas se aplicó el índice para establecer el valor a nuevo.*

*Nota 2: considerando que las ofertas son para el año 2017 se deflactó el valor a 2016 mediante índice de ley IVIUR establecido mediante Decreto 634 del 27 de diciembre de 2016.*

*Teniendo en cuenta que el valor m2 integral de local y oficina de las ofertas inmobiliarias no incluye el valor de garajes, éste valor se toma de las tablas desarrolladas por la UAECD donde el valor de parqueadero cubierto para usos comerciales corresponde a \$30.000.000.*

4

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**

el



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

10 JUL 2018

Resolución ~~NO~~ 0836

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

*Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD. Se adoptó un valor de \$ 1.511.732,90 m2 como costo directo para edificio de oficinas tipo 4, el costo directo para el sótano corresponde a \$801.938,00 m2.*

*Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros, ventas.*

*Como resultado de la aplicación del método residual para el escenario antes de la acción urbanística se obtiene un valor m2 de terreno de \$ 3.681.000,00.*

#### **MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.**

*Partiendo de un área neta urbanizable de 6.017,40 m2, se descuenta la carga urbanística exigible por el Decreto 562 de 2014, correspondiente a 1.996,56 m2, obteniendo un área útil de 4.020,84 m2.*

*La carga urbanística se redujo el 40% ya que el plan de implantación se acoge a lo señalado en el literal d del artículo 18 del Decreto 562 de 2014, al alcanzar un índice de construcción del 5,9, le correspondía una carga urbanística de 3.327,60 m2 y con la reducción quedó en 1.331,04 m2.*

*El plan de implantación debe destinar 2.666,70 m2 de área privada como afectada al uso público.*

*Según información contenida en el documento técnico de soporte del plan de implantación se adopta como índice de construcción 5,9, obteniendo un área total por índice de construcción de 35.526,23 m2, el índice de ocupación resultante corresponde a 0,67.*

*Como área total construida para costear, se tiene un total de 54.800,69 m2; esta área incluye el área de circulaciones, puntos fijos, equipamiento comunal, el área de sótanos y el área vendible del proyecto.*

*P*

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**

10



*Q*

13 JUL 2018

Resolución n.º **0836**

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

*Como área vendible se tienen 32.533,24 m<sup>2</sup>; de los cuales 2.018,10 m<sup>2</sup> corresponden al uso comercial y 30.515,14 m<sup>2</sup> de uso de servicios.*

*Para las ventas se realizó investigación de mercado, donde se ubicaron proyectos con características similares a lo que propone el plan de implantación.*

**INVESTIGACIÓN ECÓNOMICA LOCALES**

No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR VENTA	ÁREA PRIVADA	VALOR INTEGRAL 2017	VALOR INTEGRAL DEFLACTADO A 2016	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	AC 26 con 25	\$ 1.390.638.095	111,00	\$ 12.528.271,13	\$ 11.514.955,08	ZIMA 26 SANTAFE NUEVO	METROCUADRADO Cód web: 3874-1885
2	AC 26 con 25	\$ 2.326.750.400	164,51	\$ 14.143.519,54	\$ 12.999.558,40	ZIMA 26 SANTAFE NUEVO	FINCA RAIZ Código FincaRaiz.com.co: 1798397
2	AC 26 96J 90	\$ 806.760.000	61,67	\$ 13.082.594,59	\$ 12.024.443,56	LOCAL NUEVO COMPLEJO EMPRESARIAL Y HOTELERO OPTIMUS	MERCADO LIBRE MCO-430219764

Número de Datos =	3
Promedio =	\$ 12.179.652,35
Desviación Estandar =	\$ 615.943,22
Coefficiente de Variación =	5,06%
Límite Superior	\$ 12.795.595,57
Límite Inferior	\$ 11.563.709,12
Mínimo	\$ 11.514.955,08
Máximo	\$ 12.999.558,40
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 12.180.000,00</b>

*Nota 1: se adoptó 12'180.000 como valor integral m<sup>2</sup> de venta para el comercio planteado.*

*Nota 2: considerando que las ofertas son para el año 2017 se deflactó el valor a 2016 mediante índice de ley IVIUR establecido mediante Decreto 634 del 27 de diciembre de 2016.*

*[Handwritten signature]*



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

10 JUL 2018

**№ 0836**

Resolución n.º

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

**INVESTIGACIÓN ECÓNOMICA OFICINA**

No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR VENTA	ÁREA PRIVADA	VALOR INTEGRAL 2017	VALOR INTEGRAL DEFLACTADO A 2016	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	CL 13 KR 7	\$ 160.000.000	58,00	\$ 2.758.620,69	\$ 2.535.496,96	OFICIANA USADA CENTRO ADMINISTRATIVO	MERCADO LIBRE MCO-434570684
2	AK 10 CL 24	\$ 500.000.000	175,00	\$ 2.857.142,86	\$ 2.626.050,42	OFICIANA USADA LA ALAMEDA	MERCADO LIBRE 2557855
3	AK 10 CL 17	\$ 190.000.000	67,00	\$ 2.835.820,90	\$ 2.606.453,03	OFICIANA USADA LA CAPUCHINA	MERCADO LIBRE MCO-429010230
4	CL 13 KR 7	\$ 375.000.000	140,00	\$ 2.678.571,43	\$ 2.461.922,27	OFICIANA USADA CENTRO ADMINISTRATIVO	MERCADO LIBRE MCO-429009292

Número de Datos =	4
Promedio =	\$ 2.557.480,67
Desviación Estandar =	\$ 64.642,85
Coefficiente de Variación =	2,53%
Límite Superior	\$ 2.622.123,52
Límite Inferior	\$ 2.492.837,82
Mínimo	\$ 2.461.922,27
Máximo	\$ 2.626.050,42
<b>VALOR ADOPTADO USADO</b>	<b>\$ 2.557.000,00</b>
<b>VALOR A NUEVO MEDIANTE ÍNDICE 48%</b>	<b>\$ 5.327.083,33</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 5.327.000,00</b>

*Nota 1: se adoptó 5'327'000.000 como valor integral m2 de venta para el uso de servicios, considerando que no se ubicaron proyectos nuevos en zonas similares, se estableció un índice entre las ofertas de oficinas nuevas y usadas en sectores donde se ubican proyectos similares al planteado en el plan de implantación, de esta manera establecer la relación entre nuevo y usado en este tipo de proyectos, esta comparación se encuentra en el 48% aproximadamente, una vez obtenido éste porcentaje, se ubicaron oficinas usadas en zonas aledañas a la ubicación del plan de implantación y partiendo del valor integral promedio de estas se aplicó el índice para establecer el valor a nuevo.*

*Nota 2: considerando que las ofertas son para el año 2017 se deflacto el valor a 2016 mediante índice de ley IVIUR establecido mediante Decreto 634 del 27 de diciembre de 2016.*

*Teniendo en cuenta que el valor m2 integral de local y oficina de las ofertas inmobiliarias no incluye el valor de garajes, éste valor se toma de las tablas desarrolladas por la UAECB donde el valor de parqueadero cubierto para usos comerciales corresponde a \$30.000.000.*

9

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**

Handwritten marks and initials.

10 JUL 2018

Resolución No 0836

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

*Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD, se adoptó un valor de \$1.622.257,00 m2 como costo directo para el proyecto planteado en el plan de implantación, el valor m2 incluye el costo del área de sótanos.*

*Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos-ingeniería de detalle, costos financieros, ventas.*

*Se contempla dentro de los costos establecidos en el plan de implantación el valor de adecuación de la carga urbanística, así como el costo de la carga relacionada el urbanismo de servicios públicos y la adecuación del área privada destinada a uso público, los valores de costo m2, utilizados en el ejercicio corresponden a los adoptados por la UAECD.*

*Como resultado de la aplicación del método residual para el escenario después de la acción urbanista se obtiene un valor m2 de terreno de \$4.205.000,00.*

### **CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

*De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que si existe efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia del plan de implantación Manzana 6 del Proyecto Ministerios.*

*Lo anterior teniendo en cuenta que al comparar el valor m2 de terreno obtenido para el escenario normativo del Decreto 190 del 22 de junio de 2004, norma reglamentaria; UPZ 94-La Candelaria reglamentada por el Decreto 492 del 26 de octubre de 2007 es de \$3.681.000,00 y el valor m2 de terreno obtenido con la aplicación de la acción urbanística Resolución 1284 del 06 de septiembre de 2016 “por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Manzana 6 Proyecto ministerios de la localidad de La Candelaria en Bogotá D.C.”, modificada por la Resolución 1771 del 05 de Diciembre de 2016 “por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1284 del 6 de Septiembre...”, corresponde a \$4.205.000,00 por lo tanto se obtiene como efecto plusvalía \$524.000,00 por m2.*

10 JUL 2018

Resolución n.º **0836**

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

*Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.*

*Este cálculo fue socializado en comité interno el día 03 de octubre de 2017 y fue aprobado en sesión interinstitucional con acta No.33 del 31 de octubre de 2017 por parte de la Dirección de Economía Urbana y por parte de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.*

**EFECTO PLUSVALÍA**

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

RESOLUCIÓN 1284 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 1771 DEL 05 DE DICIEMBRE DE 2016. PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS		
DECRETO 190 DEL 22 DE JUNIO DE 2004, NORMA REGLAMENTARIA; UPZ 94-LA CANDELARIA REGLAMENTADA POR EL DECRETO 492 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2007	RESOLUCIÓN 1284 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2016 , MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 1771 DEL 05 DE DICIEMBRE DE 2016	EFECTO PLUSVALÍA POR M²
\$3.681.000	\$ 4.205.000,00	\$ 524.000,00

(...)"

Que conforme al Informe Técnico presentado por la Subgerencia de Información Económica de la UAECD SI existe efecto plusvalía causado por el hecho generador de mayor edificabilidad, que corresponde a la diferencia entre el valor de terreno por metro cuadrado establecido para los escenarios normativos: Decreto 492 del 26 de 2007 (norma anterior) y la Resolución 1284 de 2016, modificada por la Resolución 1771 de 2016 (acción urbanística posterior), cuyo valor se ha determinado en \$524.000 por metro cuadrado.

10 JUL 2013

Resolución **NO 0836**

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

En mérito de lo expuesto resuelve,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios que se localizan en el ámbito del Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria, relacionados a continuación:

No.	CÓDIGO SECTOR	CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	PLUSVALÍA	PREDIO MATRIZ
1	003106060100000000	AAA0030MDWF	050C01008685	KR 9 6C 05	\$ 524.000,00	NO APLICA
2	003106060200000000	AAA0030MDXR	050C00259935	CL 6C 9 28	\$ 524.000,00	NO APLICA
3	003106060300000000	AAA0030MDYX	050C00316699	CL 6C 9 36	\$ 524.000,00	NO APLICA
4	003106060400000000	AAA0030MDZM	050C00324813	CL 6C 9 38	\$ 524.000,00	NO APLICA
5	003106060500000000	AAA0030MEAW	050C00440715	CL 6C 9 50	\$ 524.000,00	NO APLICA
6	003106061700101001	AAA0030MEPA	050C00482261	CL 7 9 31 LC	\$ 524.000,00	050C00114142
7	003106061700101002	AAA0030MERJ	050C00482262	CL 7 9 35 LC	\$ 524.000,00	050C00114142
8	003106061700101003	AAA0030MESY	050C00482263	CL 7 9 41 LC	\$ 524.000,00	050C00114142
9	003106061700101004	AAA0030METD	050C00482264	CL 7 9 45 LC	\$ 524.000,00	050C00114142
10	003106061700102001	AAA0030MEUH	050C00482265	CL 7 9 37 AP 201	\$ 524.000,00	050C00114142
11	003106061700102002	AAA0030MEWW	050C00482266	CL 7 9 37 AP 202	\$ 524.000,00	050C00114142
12	003106061700103001	AAA0030MEXS	050C00482267	CL 7 9 37 AP 301	\$ 524.000,00	050C00114142
13	003106061700103002	AAA0030MEYN	050C00482268	CL 7 9 37 AP 302	\$ 524.000,00	050C00114142
14	003106061700104001	AAA0030MEZE	050C00482269	CL 7 9 37 AP 401	\$ 524.000,00	050C00114142
15	003106061700104002	AAA0030MFAF	050C00482270	CL 7 9 37 AP 402	\$ 524.000,00	050C00114142
16	003106061700105001	AAA0030MFBR	050C00482271	CL 7 9 37 AP 501	\$ 524.000,00	050C00114142
17	003106061700105002	AAA0030MFCX	050C00482272	CL 7 9 37 AP 502	\$ 524.000,00	050C00114142
18	003106061800101001	AAA0218BYMS	050C01502339	CL 7 9 01 LC 1	\$ 524.000,00	050C00453395
19	003106061800101002	AAA0218BYOE	050C01502340	CL 7 9 05 LC 2	\$ 524.000,00	050C00453395
20	003106061800101003	AAA0218BYPP	050C01502341	CL 7 9 19 LC 3	\$ 524.000,00	050C00453395
21	003106061800102001	AAA0218BYNN	050C01502342	CL 7 9 09 AP 201	\$ 524.000,00	050C00453395
22	003106061800102002	AAA0218BYRU	050C01502343	CL 7 9 09 AP 202	\$ 524.000,00	050C00453395

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

Q

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





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

190 JUL 2018

0836

Resolución n.º

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

No.	CÓDIGO SECTOR	CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	PLUSVALÍA	PREDIO MATRIZ
23	003106061800103001	AAA0218BYSK	050C01502344	CL 7 9 09 AP 301	\$ 524.000,00	050C00453395
24	003106061800103002	AAA0218BYTO	050C01502345	CL 7 9 09 AP 302	\$ 524.000,00	050C00453395
25	003106061900000000	AAA0030MFEA	050C00449149	KR 9 6C 85	\$ 524.000,00	NO APLICA
26	003106062000000000	AAA0030MFFT	050C01076770	KR 9 6C 71	\$ 524.000,00	NO APLICA
27	003106062700000000	AAA0169AEOE	050C01520728	CL 7 9 51	\$ 524.000,00	NO APLICA
28	003106064100000000	AAA0177FCZM	050C01587339	KR 9 6C 17	\$ 524.000,00	NO APLICA

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Aplicar la tarifa del 50% prevista en el literal c) del artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para efectos de determinar el monto de la participación en el efecto plusvalía por metro cuadrado, respecto de los inmuebles en los que la acción urbanística ha generado un mayor valor con base en lo señalado en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO TERCERO.** Adóptese como parte integral de la presente Resolución el documento denominado *“CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS. RESOLUCIÓN 1284 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 1771 DEL 05 DE DICIEMBRE DE 2016.”*

**ARTÍCULO CUARTO.** Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo, conforme al artículo 565 del Estatuto Tributario y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la UAECD, conforme a lo previsto en el artículo 81° de la Ley 388 de 1997 y artículo 1 del Decreto 560 de 2012, en cumplimiento de la sentencia C-035 de 2014, a todos los predios relacionados en el ARTÍCULO PRIMERO de la presente resolución.

**ARTÍCULO QUINTO.** Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad, a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá para lo de su competencia, y a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios relacionados en el ARTICULO PRIMERO de la presente resolución.

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

CA  
af





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

Resolución **Nº 0836**

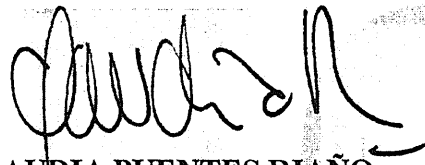
*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan de Implantación de la Manzana 6 del proyecto Ministerios, ubicado en la Localidad de la Candelaria”*

**ARTÍCULO SEXTO.** Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con las disposiciones de los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 9 del Decreto Distrital 020 de 2011.

Dada en Bogotá D.C., a los





**10 JUL 2018**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**CLAUDIA PUENTES RIAÑO**  
DIRECTORA

Aprobó: Oswaldo Andrés González Barrera  
Olga Lucía López Morales  
Revisó: Marcela Matos Lozano  
Proyectó: Mónica del Pilar Perilla Escobar  
Adriana Patricia Romero Farfán

Jefe Oficina Asesora Jurídica   
Gerente de Información Catastral   
Abogada Contratista/Subgerencia de Información Económica   
Abogada Contratista/Subgerencia de Información Económica   
Profesional Especializada/Subgerencia de Información Económica 