



29 DIC. 2015

Nº

2991

RESOLUCIÓN Nº

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

**EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**

En ejercicio de sus atribuciones legales y especialmente de la competencia asignada a la Unidad mediante el Decreto Distrital 020 de 2011, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Artículo 82 de la Constitución Política Colombiana de 1991, consagra 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 con base en dicha norma, 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 citado artículo dispone que los concejos municipales y distritales, establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

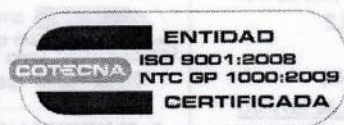
Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital”*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada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

Que en virtud del Artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, constituyen *“hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá, Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.”*

Que la norma antes referida, incluye como hechos generadores de la participación en plusvalía los siguientes casos: i). El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, y ii) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Que a su vez el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008, estableció las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en la ciudad y en el Artículo 9 señaló que le corresponde a la Administración Distrital definir los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación de la plusvalía

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H







29 DIC. 2015

NO 2991

RESOLUCIÓN N°

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

Que la Administración Distrital expidió el Decreto 020 de 2011, “(...) Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”, en cual en su Artículo 7, en cuanto a la determinación del efecto plusvalía para cada predio, señala 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.(...)”

Que conforme al Artículo 4 del Decreto 020 de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación, debe solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD -, que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiadas de la participación en plusvalía, con características geoeconómicas homogéneas respecto de las decisiones administrativas que concreten acciones urbanísticas constitutivas de hechos generadores de plusvalía.

Que mediante Decreto Distrital 430 de Diciembre 28 de 2004, se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 71, TIBABUYES, ubicada en la Localidad de Suba.

Que el artículo 13 del mencionado Decreto 430 de 2004, al respecto señala:

*“ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Para el caso de la Unidad de Planeamiento Zonal No.71, TIBABUYES, se estableció que hay potencial de mayor aprovechamiento por asignación de nuevas áreas de actividad o por asignación de mayor edificabilidad, en los predios localizados dentro de sectores normativos de Mejoramiento Integral, en cualquiera de sus modalidades, que queden localizados frente a los ejes de la malla vial arterial-MVA, y para todos los predios localizados en áreas con Intervención Reestructurante.*

De conformidad con el Acuerdo 118 de 2003 las zonas con efecto plusvalía para la UPZ No.71, TIBABUYES, son:

HECHO GENERADOR (Nota 1)	ZONAS CON EFECTO PLUSVALIA.
Por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según plancha No.3 de participación en plusvalías.	De predios con frente a la malla vial arterial.  3-MVA-1, 3-MVA-2, 3-MVA-3, 3-MVA-4, 3-MVA-5, 3-MVA-6, 3-MVA-7.  4-MVA-1, 4-MVA-2, 4-MVA-3, 4-MVA-4, 4-MVA-5. (Nota 2).
Por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No.3.	Para los predios de la UPZ No.71, TIBABUYES, localizados en los sectores normativos 3 Y 4 según plancha Número 3.
Por asignación de mayor aprovechamiento en uso Según Plancha No.3.	Para los predios de la UPZ No 71, Tibabuyes, localizados en el sector 4 - Áreas con modalidad de intervención reestructurante. Según plancha Número 3.

NOTA 1: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de Regularización y

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



**BOGOTÁ**  
HUMANANA





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

29 DIC. 2015

NO

2991

## RESOLUCIÓN N°

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

*Manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente*

*NOTA 2: Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la Malla Vial Arterial - MVA, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto 159 del 2004.*

**PARÁGRAFO 1.** De acuerdo con el objetivo de permitir que los predios que tengan frente a ejes de la malla vial arterial (MVA) y de los corredores de movilidad local (CML) puedan cumplir con las áreas mínimas requeridas y con las condiciones exigidas y consignadas en el cuadro de usos permitidos (anexo y parte integral del presente decreto), se permitirá que estos predios sean englobados con cualquiera de los vecinos, tanto con frente a los ejes mencionados o al interior de las manzanas de las que hacen parte, casos en los cuales las áreas totales englobadas conformarán un solo predio a partir del cual se deberán establecer los mayores aprovechamientos obtenidos, en cuanto a edificabilidad o uso y, por lo tanto, pasarán a ser parte de las áreas generadoras de plusvalías y entrarán al sistema de reparto de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO 2.** Para el caso de los predios que sean englobados con el fin de cumplir con las áreas mínimas exigidas para obtener mayor edificabilidad en consonancia con el literal c del artículo 21 del Decreto Distrital 159 del 2004, las Curadurías Urbanas reportarán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital las solicitudes que impliquen englobes, comunicando al propietario o propietarios del inmueble sobre los nuevos derechos obtenidos y sobre las obligaciones que estos implican.

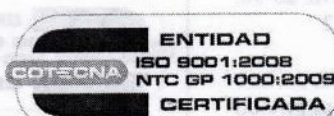
Para dar cumplimiento a lo previsto en el Artículo 6 del Decreto Distrital 084 de 2004 el Departamento Administrativo de Planeación Distrital entregará a las curadurías urbanas y a la Secretaría de Hacienda Distrital un estimativo de la participación en plusvalía para auto retención dentro de los 30 días siguientes a la publicación de este Decreto.”

Que mediante oficio con radicado de la Secretaría Distrital de Planeación N° 2-2012-43761 del 17 de Octubre de 2012, y recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro con N° 2012ER22149 del 17 de Octubre de 2012, la Dirección de Economía Urbana, remitió a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, la información entregada por la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios, en la cual se señalan los sectores donde puede existir efecto plusvalía para la UPZ N° 71 TIBABUYES entre otras.

Que teniendo en cuenta que la solicitud de determinación y cálculo de la liquidación del efecto plusvalía se radicó el 17 de octubre de 2012, fecha en la cual ya había comenzado a regir la ley 1437 de 2011, el presente trámite se rige por las normas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo adoptado en la mencionada Ley.

Que en atención a la solicitud de la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, con el visto bueno de la Subgerencia de Información Económica y la Gerencia de Información Catastral de la Unidad

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ**  
HUMANA





29 DIC. 2015

Nº 2991

RESOLUCIÓN N° \_\_\_\_\_

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD -, se elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía para los Sectores Normativos 3 y 4, el cual indica:

**“(…) II. NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

*Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto 1788 de 2004 y el Acuerdo 352 de 2008.*

**III. NORMATIVA ANTERIOR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA Y CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

*Antes de la entrada en vigencia de la U.P.Z. 71 – Tibabuyes, los predios que se están integrando se encuentran reglamentados por el Acuerdo 6 de fecha 8 de mayo de 1990 y sus decretos reglamentarios, realizando el presente cálculo para los polígonos específicos A RG 03 3C. (Antes de la aprobación de la UPZ, los sectores 3 y 4 se encontraban reglamentados de acuerdo a las resoluciones de aprobación de urbanización de los desarrollos las cuales se encuentran en el informe técnico del cálculo de plusvalía para la UPZ 71).*

*Expedido el Decreto Distrital 190 de fecha 22 de junio de 2004 por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de fecha 28 de julio de 2000 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, D.C. (POT) y 469 de fecha 23 de diciembre de 2003 por el cual se revisa el POT y una vez reglamentada y aprobada la U.P.Z 71 el Tibabuyes mediante Decreto 430 de fecha 28 de diciembre de 2004, los predios objeto del presente estudio se encuentran ubicados en los Sectores Normativos 3 y 4, Subsector de Edificabilidad y Subsector de uso Único.*

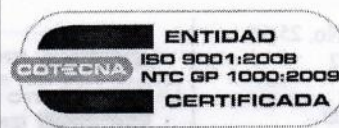
**IV. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EDIFICABILIDAD**

*Para establecer el lote tipo en cada uno de los escenarios se procedió a analizar antecedentes de cálculos realizados en la zona, al igual que la tipología predial del sector normativo, lo cual permitió establecer el frente tipo, o el fondo tipo según el caso.*

*El frente adoptado corresponde al análisis cartográfico de las manzanas que comprenden los sectores normativos, donde se pudo establecer que el frente tipo para predios individuales de acuerdo a cada zona homogénea física.*

*Para identificar la dimensión de los perfiles viales, se procedió a revisar la clasificación vial y establecer así el rango en el cual se ubica la vía; para las vías internas se procedió a realizar un cálculo sobre cartografía predial identificando el perfil vial más representativo dentro del sector.*

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





29 DIC. 2015

**Nº 2991**

RESOLUCIÓN Nº \_\_\_\_\_

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

**V. DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGENEAS**

**DESCRIPCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS**

Las áreas motivo de estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas son aquellas en donde la Secretaría Distrital de Planeación estableció que existía hecho generador y por medio del presente estudio se concluyó que existe efecto plusvalía por la asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad. En los casos en los que a pesar de existir hecho generador no se definió que existía efecto plusvalía no se trazaron zonas. Se describen a continuación:

**ZONAS SECTOR NORMATIVO 3 Y 4.**

**Zona 1 – 6030215152121 - 6235115152121**

Zona conformada por los predios ubicados sobre el eje de la KR 129 de los sectores normativos 3 y 4. Se presenta uso mixto en la zona, en primeros pisos comercio y en pisos superiores vivienda; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

**CONCLUSIONES**

SI HAY EFECTO PLUSVALÍA en esta Zona Homogénea de acuerdo con el cálculo efectuado para el punto de investigación No. 3-1, debidamente identificado en el plano anexo.

**Zona 2 – 6030215153221 - 6235215153221**

Zona conformada por los predios ubicados en el eje de la CL 1352D entre la KR 143 B BIS y la KR 147B, los ubicados en la CL 139 entre la KR 136 A y la KR 149 B, los ubicados KR 158B entre la CL 136 A y la CL 138. Se presenta uso mixto en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

**CONCLUSIONES**

SI HAY EFECTO PLUSVALÍA en esta Zona Homogénea de acuerdo con el cálculo efectuado para los puntos de investigación No. 3-2 y 3-3, debidamente identificados en el plano anexo.

**Zona 3 –6030215152221- 6235215152221**

Zona conformada por los predios ubicados en el eje de la TV 138 entre las CL 136 y la CL 139, CL 132D, los predios ubicados en la CL 132D entre la KR 147C y la KR 161 y los predios ubicados en la CL 138 entre la KR 149B

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Commutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H







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

29 DIC. 2015

NO

2991

RESOLUCIÓN N°

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

y la KR 158B. Se presenta uso mixto en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

**CONCLUSIONES**

SI HAY EFECTO PLUSVALÍA en esta Zona Homogénea de acuerdo con el cálculo efectuado para los puntos de investigación No. 3-4 y 3-5, debidamente identificados en el plano anexo.

**VI. CÁLCULO DE AVALÚOS**

Para la determinación del mayor valor o efecto Plusvalía en esta zona homogénea, se siguieron los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997 y Acuerdo 118 de 2003, donde se realizaron dos avalúos de cada predio (Uno en el Escenario Normativo del Acuerdo 6 de 1990, y otro con el Escenario posterior POT); para esto se utilizó el Método Valuatorio Residual, el cual 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.” (Resolución 620 /08 IGAC).

**VII. CÁLCULO DEL ÍNDICE**

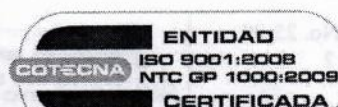
Para la realización del cálculo del efecto plusvalía generado para los predios integrados, se tuvo en cuenta lo normado en el artículo 2 del Decreto Distrital N° 1788 de 2004, el cual establece que los valores deben ser ajustados al valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolle. Con los índices de las fechas a valorar se obtuvo el siguiente resultado:

CÁLCULO FACTOR MULTIPLICADOR					
VIGENCIA RESOLUCIÓN		28 DE DICIEMBRE DE 2004		28	DÍAS DE APROBACIÓN
PERIODO	IPC	DIFERENCIA	INCREMENTO DÍAS DE APROBACIÓN	IPC ACUMULADO	FACTOR MULTIPLICADOR
nov-03	75,5700	0,4600	0,4293	75,9993	
dic-03	76,0300				
nov-04	79,9700	0,2400	0,2240	80,1940	
dic-04	80,2100				<b>1,0552</b>

Fuente : DANE

NOTA: Los cálculos elaborados en el presente informe en los cuales se ha empleado el factor multiplicador se realizaron tomando todos los decimales que se indican en cuadro anexo.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H





29 DIC. 2015



NO 2991

RESOLUCIÓN N°

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

VIII. 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 en estos sectores normativos, con este polígono en Acuerdo 6 de 1990, se configura el hecho generador y SI existe efecto plusvalía. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.

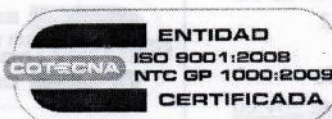
IX. CONSIDERACIONES

- 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.
- La solicitud específica se orienta a cálculos de integraciones prediales, cuyo uso principal en los dos escenarios antes y después de la acción urbanística corresponde a Vivienda.
- Los valores de venta de vivienda, costos de construcción directos, e indirectos, utilidad, financieros, etc., se toman del estudio del cálculo de efecto plusvalía de la UPZ No 71, Tibabuyes.
- Las áreas de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos se calculan de acuerdo a lo exigido para el uso de vivienda en cada uno de los escenarios normativos.
- La información de áreas, frentes y fondos de cada uno de los puntos de investigación es tomada de los planos urbanísticos, siempre y cuando existiera nivel de detalle a nivel loteo, en caso contrario se utilizó la cartografía oficial de la UAECD.
- (...)”

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0552, según lo establece la Subgerencia de Información Económica, en el Informe de Cálculo del Efecto Plusvalía.

Que el día 30 de abril de 2013, 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 020 de 2011, a la cual asistieron tanto las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, como la Subgerencia de Información Económica y la Gerencia de Información Catastral de la UAECD, en la cual se levantó el Acta de Reunión N° 05 de 2013, que sobre el caso específico señaló:

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H







29 DIC. 2015

NO

2991

## RESOLUCIÓN N° \_\_\_\_\_

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2012ER14365	UPZ 71 TIBABUYES	MAGDA LUCIA RODRIGUEZ M	UPZ INTEGRACION PREDIAL	Se presentaron, revisaron y aprobaron las objeciones expuestas por la DEU de la SDP. La UAECD acepta la Observaciones y hace las correcciones pertinentes. Se aprobó el cálculo por parte de la DEU. La DNU aún nos e ha pronunciado respecto de los cálculos remitidos para revisión.	UAECD

Que la Subgerencia de Información Económica, revisó el listado de predios correspondiente a la liquidación del efecto plusvalía de los sectores normativos 3 y 4 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 071 “TIBABUYES” y verificó que el cálculo del efecto plusvalía contuviera los análisis técnicos de los avalúos correspondientes a las Zonas 1, 2 y 3 que menciona el cálculo.

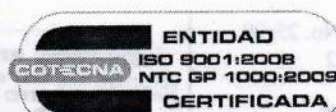
Que esta Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, de acuerdo con experiencias anteriores, ha verificado que a la hora de liquidar los efectos plusvalía de algunos sectores de UPZ, las reglamentaciones urbanísticas correspondientes han contemplado unos mayores aprovechamientos para los predios por sí solos considerados y otros diversos, como consecuencia de la unión física de dos o más predios, generándose así varios escenarios posibles, cada uno de estos con efectos plusvalía disímiles.

Que el fundamento de esta particularidad se encuentra en el inciso segundo del artículo 2° del Decreto Distrital 020 de 2011, el cual establece que, debe liquidarse la participación en plusvalía cuando suceda “*el aumento de los índices derivados de las integraciones inmobiliarias, es decir, lo correspondiente a los mayores valores que surjan cuando la norma establezca un mayor aprovechamiento derivado de la unión física o jurídica de dos o más predios*”. Asimismo, por cuanto el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, que modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, establece que si la plusvalía no se encuentra liquidada e inscrita en los folios de matrícula, la misma no podrá ser exigible una vez llegados los momentos de cobro de que trata la misma norma.

Que en estos casos la plusvalía será exigible y deberá procederse a su pago, si en efecto el predio gravado se engloba o accede a la posibilidad de desarrollar un mayor aprovechamiento, cumpliendo con la condición necesaria prevista en la norma urbanística, ya sea que, se acceda a una mayor área de terreno mediante la figura de la integración predial, o cuando cumpla con alguna otra condición física prevista en la acción urbanística, de tal forma que pueda acceder a un mayor aprovechamiento en índices de construcción y/o ocupación o en cuanto a la posibilidad de desarrollar un uso más rentable.

Que en el evento en que la liquidación del efecto plusvalía sea generada como resultado de la unión física de dos o más predios o por el cumplimiento de cualquier otra condición prevista, el pago de la participación en plusvalía

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



29 DIC. 2015



Nº 2991

## RESOLUCIÓN N°

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

deberá realizarse cuando efectivamente se cumpla con la condición necesaria establecida en la correspondiente acción urbanística y se presente uno de los momentos de exigibilidad señalados en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012.

Que en atención a lo previsto en el Decreto 430 de 2004, y en especial a lo consagrado en el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía de Integraciones Prediales, correspondientes a los predios ubicados en las zonas relacionadas a continuación, la liquidación del efecto plusvalía para el sector normativo 3 y 4 obedece a mejores aprovechamientos de edificabilidad:

**Zona 1 – 6030215152121 – 6235115152121.** Zona conformada por los predios ubicados sobre el eje de la KR 129 de los sectores normativos 3 y 4.

**Zona 2 – 6030215153221 – 6235215153221.** Zona conformada por los predios ubicados en el eje de la CL 1352D entre la KR 143 B BIS y la KR 147B, los ubicados en la CL 139 entre la KR 136 A y la KR 149 B, los ubicados KR 158B entre la CL 136 A y la CL 138.

**Zona 3 – 6030215152221- 6235215152221.** Zona conformada por los predios ubicados en el eje de la TV 138 entre las CL 136 y la CL 139, CL 132D, los predios ubicados la CL 132D entre la KR 147C y la KR 161 y los predios ubicados en la CL 138 entre la KR 149B y la KR 158B.

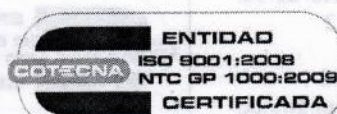
Que las zonas homogéneas N° 1, 2 y 3 que se liquidan mediante el presente acto administrativo, en donde, según una condición normativa referida al área de los predios que conforman estos sectores, se presentan dos (2) condiciones posibles de generación del efecto plusvalía a saber:

Condición 1: Para predios con área igual a 120 metros cuadrados y menor a 240 metros cuadrados

Condición 2: Para predios con área mayor a 240 metros cuadrados.

Que la existencia de un hecho generador de plusvalía no obliga, per se, a realizar su pago, pues se requiere de un hecho posterior conocido como momento de exigibilidad. En efecto, de conformidad con el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, que modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones: "1) Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997; 2) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo; 3) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74; y 4) Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.”

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ**  
HUMANA





29 DIC. 2015

Nº

2991

## RESOLUCIÓN N° \_\_\_\_\_

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

Que respecto de los inmuebles considerados unidades privadas resultantes del sometimiento de un predio en mayor extensión al régimen legal de la propiedad horizontal, la única manera de aprovechar el beneficio otorgado en la norma es cuando el mayor aprovechamiento en edificabilidad y/o el uso más rentable se aplica a la totalidad de la propiedad horizontal, pues una única unidad o algunas pocas, individualmente consideradas respecto del todo, difícilmente podrían acceder al beneficio normativo previsto por la acción urbanística generadora del efecto plusvalía.

Que los actos de transferencia de dominio que celebre el propietario de cada unidad privada sometida a propiedad horizontal, no tienen la envergadura suficiente para configurar un momento de exigibilidad a los que hace referencia el citado Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012. No obstante, se tiene que inscribir el efecto plusvalía en todos los folios de matrícula inmobiliaria que identifican las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal a fin de garantizar su exigibilidad y cobro en aquellos eventos en que, la solicitud de licencia o la transferencia de dominio, involucren la totalidad de las unidades que conforman el respectivo predio sometido a propiedad horizontal.

Que en atención a lo anterior, a través de este acto administrativo, se autoriza expresamente a los notarios para que procedan a autorizar el otorgamiento de escrituras públicas que contengan actos de transferencia de dominio y a los registradores de instrumentos públicos para que procedan a registrar las escrituras públicas contentivas de dichos títulos de transferencia, cuando estos actos versen sobre unidades privadas, individualmente consideradas, sometidas a propiedad horizontal, respecto de las cuales esté inscrita la anotación de liquidación del efecto plusvalía, esto, sin exigir el pago y sin levantar la inscripción del efecto plusvalía, a la espera de que se concrete el momento de exigibilidad pertinente.

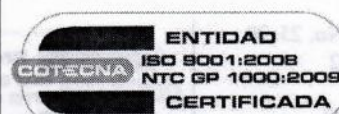
Que el numeral 9° del artículo 3° de la Ley 1437 de 2011, consagra el principio de publicidad que las autoridades deben aplicar en todos los procedimientos administrativos, en los siguientes términos:

*“Artículo 3°. Principios. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.*

*Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.*

*(...) 9. En virtud del principio de publicidad, las autoridades darán a conocer al público y a los interesados, en forma sistemática y permanente, sin que medie petición alguna, sus actos, contratos y resoluciones, mediante las comunicaciones, notificaciones y publicaciones que ordene la ley, incluyendo el empleo de tecnologías que permitan difundir de manera masiva tal información de conformidad con lo dispuesto en este Código. Cuando el interesado deba asumir el costo de la publicación, esta no podrá exceder en ningún caso el valor de la misma. (Subrayado fuera de texto)”*

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





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

NO

29 DIC. 2015

2991

RESOLUCIÓN N°

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

Que de conformidad con el citado numeral 9 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD -, considera procedente publicar en página web [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co), link Plusvalía Avisos Actos Administrativos, el contenido del presente acto administrativo.

Que la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional, que decidió la acción pública consagrada en el artículo 241 de la Constitución Política formulada en contra el artículo 81 (parcial) de la Ley 388 de 1997, declaró exequible el citado artículo “bajo el entendido de que antes de efectuar la notificación por avisos y edicto (...) [se] deberá agotar el trámite de notificación personal o por correo, previsto en los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario”.

Que como consecuencia de lo anterior, en primer lugar se recurrirá a la notificación por correo físico, actuación que bajo las disposiciones de la mencionada sentencia implica el envío del acto administrativo a los propietarios o poseedores de los predios objeto de la liquidación de la plusvalía, y en caso de que ello no fuere posible por alguna razón legal, se recurrirá a la publicación de los tres (3) avisos dominicales señalados en la Ley 388 de 1997 y de conformidad con el Decreto 560 de 2012.

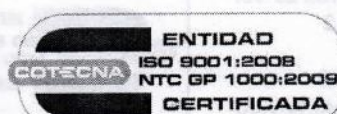
En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de los sectores normativos 3 y 4, de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 071 “TIBABUYES”, reglamentada por el Decreto Distrital No. 430 del 28 de diciembre de 2004, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

NO. DE PUNTO	NORMA POT ANTES	NORMA POT DESPUÉS	POT ANTES			POT DESPUÉS		POTENCIAL ADICIONAL (ÁREA)	ÁREA LOTE	PLUSVALÍA PUNTUAL (\$ / M <sup>2</sup> )
	POLIGONO	POLIGONO	POTENCIAL ANTES (ÁREA)	VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN	VALOR PRESENTE	POTENCIAL DESPUÉS (ÁREA)	VALOR DE TERRENO DESPUÉS DE LA ACCIÓN			
3-1	A RG 03 3C	3-ÚNICO	790,56	\$ 118.000,00	\$ 124.512,83	1.169,42	\$ 257.000,00	378,86	270,00	\$ 132.487,17
3-2	A RG 03 3C	3-ÚNICO	401,76	\$ 119.000,00	\$ 125.568,02	589,46	\$ 283.000,00	187,70	144,00	\$ 157.431,98
3-3	A RG 03 3C	3-ÚNICO	738,72	\$ 99.000,00	\$ 104.464,15	1.263,38	\$ 229.000,00	524,66	288,00	\$ 124.535,85
3-4	A RG 03 3C	3-ÚNICO	331,20	\$ 229.000,00	\$ 241.639,30	477,14	\$ 296.000,00	145,94	120,00	\$ 54.360,70
3-5	A RG 03 3C	3-ÚNICO	828,00	\$ 162.000,00	\$ 170.941,34	1.319,54	\$ 267.000,00	491,54	300,00	\$ 96.058,66

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ**  
HUMANA





29 DIC. 2015

NO 2991

## RESOLUCIÓN N° \_\_\_\_\_

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles de que trata esta resolución, ubicados en los sectores normativos 3 y 4 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 071 “Tibabuyes”, reglamentada por el Decreto Distrital No. 430 del 28 de diciembre de 2004, se encuentran consignados en los cuadros que hacen parte integral del presente acto administrativo y en los cuales aparece, respecto de cada uno de ellos, la dirección actual, la matrícula inmobiliaria, el código homologado de identificación predial (CHIP), el valor del efecto plusvalía, el hecho generador, una observación si es pertinente y el nombre del propietario.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Aplíquense las tarifas adoptadas por el artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO TERCERO.** Ajustense los montos del efecto plusvalía establecidos en la presente resolución así como los relativos a la participación en plusvalía del inmueble correspondiente, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2° del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el parágrafo 2° del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

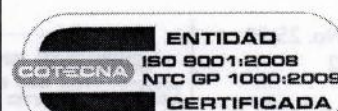
**ARTÍCULO CUARTO.** De conformidad con los considerandos de la presente resolución, en relación a la liquidación del efecto plusvalía de los diversas condiciones que se pueden presentar ante la posibilidad de una eventual integración predial o cumplimiento de cualquier otra condición, se determina que los pagos de la plusvalía deberán hacerse una vez dicha integración o condición se cumpla y se esté frente a cualquiera de los momentos de pago previstos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012.

**PARÁGRAFO.** La Unidad Administrativa Especial de Catastro o la Secretaría de Hacienda Distrital o ambas entidades a la vez podrán autorizar la realización de los correspondientes trámites ante los curadores urbanos, los notarios y los registradores de instrumentos públicos, sin que obre pago de la plusvalía, cuando se trate de predios sometidos a diversas condiciones y que por sí solos no generen un mayor aprovechamiento, sin que ello signifique el levantamiento del gravamen de los folios de matrícula inmobiliaria.

**ARTÍCULO QUINTO.** De conformidad con la parte considerativa de la presente providencia, quedan autorizados, por medio de este acto administrativo los notarios para que procedan a autorizar el otorgamiento de escrituras públicas que contengan actos de transferencia de dominio y los registradores de instrumentos públicos para que procedan a registrar las escrituras públicas contentivas de dichos títulos de transferencia, cuando estos actos versen sobre unidades privadas, individualmente consideradas, sometidas a propiedad horizontal, sin exigir el pago de la participación de la plusvalía anotada y sin levantar la inscripción del efecto plusvalía.

**ARTÍCULO SEXTO.** Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo, conforme a los artículos 565 y 566 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

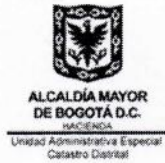
Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





29 DIC. 2015

Nº 2991

RESOLUCIÓN Nº \_\_\_\_\_

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía de integraciones prediales correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 71 TIBABUYES, sectores normativos 3 y 4, y se determina el monto de su participación en plusvalía”.

sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –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.

**ARTÍCULO SEPTIMO.** Publíquese en página web [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co), link Plusvalía Avisos Actos Administrativos, el contenido del presente acto administrativo con todos los antecedentes administrativos correspondientes al mismo.

**ARTÍCULO OCTAVO.** Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios que se encuentran consignados en los cuadros que hacen parte integral del presente acto administrativo, en sus englobes y segregaciones, a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad y a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia.

**ARTÍCULO NOVENO.** Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con las disposiciones previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 9 del Decreto 020 de 2011.

Dado en Bogotá D.C., a los 29 DIC. 2015

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

*GAM*  
GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES  
Director

Elaboró:  
Irina Cabrera Sánchez – Abogada Contratista *IC*

Revisó:  
Edgar Pulecio Bautista – Gerente de Información Catastral *EP*  
Luis Fernando Barreto Montero – Subgerente de Información Económica *LF*

VoBo.  
Julia Hernández – Abogada Contratista *JHE*  
Magda Lucia Mustafá Rodríguez- Contratista *M*

Avenida Carrera 30 No. 25-90.  
Torre A Pisos 11 y 12  
Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

