



UAECD
Catastro Bogotá

RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

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 23 del artículo 16 del Acuerdo 004 de 2021, expedido por el Consejo Directivo de la UAECD y el artículo 7 del Decreto Distrital 803 de 2018, 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 el 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 a través del Acuerdo 118 de 2003 se establecieron las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el Distrito Capital.

Que a través de los Acuerdos 352 de 2008 y 682 de 2017 se introdujeron algunas modificaciones al Acuerdo 118 de 2003 en lo relacionado con la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística del Distrito Capital, respecto de su hecho generador, determinación, exigibilidad y recaudo.

Que mediante el Decreto Distrital 790 de 2017 se compilaron las normas de los Acuerdos 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017.

Que mediante el Decreto Distrital 803 de 2018 se definieron los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía en el Distrito Capital.

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018 establece que *“Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- que establezca el mayor valor por metro cuadrado de*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 2 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas”.

Que el artículo 7 ídem, otorga a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la competencia para *“(…) liquidar el efecto plusvalía causado por metro cuadrado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicar las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Distrital (…)”.*

Que por medio del Decreto Distrital 117, del 9 de abril de 2024, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda.

Que el artículo 2 ídem, establece la delimitación y el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, de la siguiente manera:

“(…) Delimitación y ámbito de aplicación. El Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” está delimitado como se indica en el Plano n. 1 de 1 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística” que forma parte integral del presente decreto y se encuentra comprendido dentro de los siguientes límites:

NORTE	Calle 14
SUR	Avenida Colón (AC 13)
ORIENTE	Carrera 44
OCCIDENTE	Carrera 45

Los predios que constituyen el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” se identifican de la siguiente manera:

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREAS MANZANA CATASTRAL M²
1	50C-1489553	AAA0157YAFZ	Cl 14 44 63	1.469,36
2	50C-736855	AAA0073SSWF	Cl 14 44 43	1.283,19
3	50C-141039	AAA0073SSXR	Kr 44 13 77	1.536,50

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 3 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREAS MANZANA CATASTRAL M ²
4	50C-1520130	AAA0207KUTD	Kr 45 13 84	1.294,36
5	50C-1207592	AAA0073SSTO	Kr 44 13 35	860,35
6	50C-1520132	AAA0207KUUH	Kr 45 13 20	456,22
7	50C-1520131	AAA0207KUWW	Ac 13 44 32	832,00
8	50C-1521430	AAA0181CESK	Ac 13 44 20	957,97

El polígono conformado por los predios antes identificados cuenta con un área de 8.689,95 m², según información registrada en el polígono catastral suministrado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD para la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

Parágrafo. - *Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas del presente decreto recaen sobre los predios indicados, que conforman el ámbito de aplicación del plan parcial, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o titulares del derecho de dominio.”*

Que el artículo 26 del Decreto Distrital 117 de 2024, establece que como consecuencia de la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, se presentan hechos generadores de participación en plusvalía, en los siguientes términos:

“Artículo 26º.- Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 - compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017-, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el “Estudio técnico comparativo de norma para la identificación de hechos generadores de plusvalía” del 30 de noviembre de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente plan parcial **SÍ** configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, NO se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del presente instrumento no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el ámbito del plan parcial, al corresponder al existente en la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 108 - “Zona

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 4 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

Industrial”, reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 497 de 2012.”. (Subrayado fuera del texto original).

Que mediante el radicado SDP 2-2024-25829 del 3 de mayo de 2024 y radicado UAECD 2024ER11195 del 03 de mayo de 2024, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a esta Unidad, adelantar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”.

Que el día 30 de septiembre de 2024 se llevó a cabo la sesión del Comité de Cálculo de Efecto Plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la revisión y aprobación interna del cálculo del efecto plusvalía del referido plan parcial de renovación urbana.

Que el día 5 de noviembre de 2024, se adelantó de manera virtual la sesión única de revisión y discusión del proyecto de cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, conforme con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con participación de la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como consta en el Acta No. 007-2024.

Que el día 28 de noviembre de 2024, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional mediante correo electrónico manifestó que, “(...) desde la Secretaría no tenemos observaciones adicionales al cálculo, por tanto se acepta”. De tal manera, se tiene que la Secretaría Distrital de Planeación aceptó el cálculo del efecto plusvalía presentado por esta Unidad.

Que conforme con lo anterior, esta Unidad emitió pronunciamiento denominado “**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “BÚFALO”**”, en el que se encuentra el soporte del ejercicio realizado y se sustenta la respectiva liquidación, el cual se presenta a continuación, y hace parte integral del presente acto administrativo:

“(...) INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “BÚFALO”

UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

DECRETO DISTRITAL n° 117 DEL 9 DE ABRIL DE 2024

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 5 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

(...)

Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación SDP, mediante oficio 2-2024-25829 del 3 de mayo de 2024, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEC, mediante radicado 2024ER11195 del 03 de mayo de 2024 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n° 2024-479978 del 14 de mayo de 2024.

Una vez revisada la documentación y soportes enviados por la SDP, dentro del desarrollo del ejercicio de cálculo del efecto plusvalía, se solicitó información adicional técnica para el suministro del Documentos descritos en el artículo 3 del Decreto Distrital 117 de 2024, específicamente lo relacionado con el DTS y el Anexo 1 “Matriz de lineamientos Ambientales” mediante oficio 2024EE26619 del 6 de junio de 2024. Se recibió la respuesta por parte de la SDP mediante radicado UAEC 2024ER18876 del 27 de julio de 2024. Con esta información, se continuó con el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía.

Es importante mencionar que, las fechas para las cuales se realizan los ejercicios residuales, en los cuales se determina el valor del suelo, son: Para el escenario antes de la acción urbanística, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, es la del día inmediatamente anterior a la publicación de la adopción del instrumento; es decir, 8 de abril de 2024 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 117 del 9 de abril de 2024, “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Calle 14
Sur	Avenida Colón (AC 13)
Oriente	Carrera 44
Occidente	Carrera 45

Fuente: Decreto Distrital 117 de 2024 artículo 2º

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 6 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

El Plan Parcial está conformado por ocho (8) predios y se encuentra ubicado en el sector catastral 006206 El Ejido, en la Localidad de Puente Aranda, los cuales, se relacionan a continuación:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	CL 14 44-63	AAA0157YAFZ	50C-01489553	1.469,36 m ²
2	CL 14 44-43	AAA0073SSWF	50C-00736855	1.283,19 m ²
3	KR 44 13-77	AAA0073SSXR	50C-00141039	1.536,50 m ²
4	KR 45 13-84	AAA0207KUTD	50C-01520130	1.294,36 m ²
5	KR 44 13-35	AAA0073SSTO	50C-01207592	860,35 m ²
6	KR 45 13-20	AAA0207KUUH	50C-01520132	456,22 m ²
7	AC 13 44-32	AAA0207KUWW	50C-01520131	832,00 m ²
8	AC 13 44-20	AAA0181CESK	50C-01521430	957,97 m ²

Fuente: Decreto Distrital 117 de 2024 artículo 2º

El Plan Parcial se localiza dentro de una zona, en el centro-occidente de la ciudad, en el sector catastral 006206 El Ejido, ocupando toda la manzana catastral nueve (006206 09), zona en proceso de renovación urbana, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos industriales.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: el Centro Comercial Carrera, Centro Comercial Plaza Central, el SuperCADE de Movilidad, la zona industrial de Puente Aranda (Nacional de Chocolates, Gaseosas Postobón, Unilever), Batallón Policía Militar No. 13 y la zona comercial Outlet de las Américas, por citar los más conocidos, rodeados de la malla vial arterial (Avenida Batallón Caldas (KR 50), Avenida de las Américas y Avenida Colón (AC 13) y vías locales pavimentadas; la zona cuenta con redes de servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas domiciliario.

REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 7 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Nacional n°. 1077 del 26 de mayo 2015
- Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto Distrital N° 790 del 28 de diciembre del 2017
- Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Normatividad	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 117 DE 2024
Clase de suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Área de actividad	Industrial Zona Industrial	Industrial Zona Industrial
Tratamiento	Consolidación Modalidad de Sectores urbanos especiales	Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo
Sector normativo	1	1
Subsector de uso	I	I
Subsector de edificabilidad	A	A
Tipología	Continua	Continua
Altura máxima permitida	5	25
Índice de ocupación máximo	0,7	Resultante
Índice de construcción	3,5	6,42

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 8 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

ÍTEM	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Demanda de estacionamientos	Zona C <u>Industrial</u> Privados: 1/120 m ² Visitantes 1/300 m ²	Zona C <u>Residencial VIS</u> <u>Comercio Vecinal A</u> Privados: 1/8 viv 1/250 m ² Visitantes 1/18 viv 1/30 m ²
Antejardín	AC 13: 5 m	No aplica
USOS DE SUELO	Principal: Uso Industrial	Principal: Vivienda Multifamiliar VIS Complementarios Comercio vecinal A (Hasta 500 m ²)

Fuente: Decreto Distrital n° 117 de 2024 artículos 15º al 18º y el Anexo: “Estudio generador de plusvalía”

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n° 117 del 9 de abril de 2024, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo y se dictan otras disposiciones” son:

“Artículo 26-. Participación en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 -compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017-, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el “Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía” del 30 de noviembre de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente Plan Parcial **SI** configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, **NO** se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación...”

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS**ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

Por las características del contexto geográfico del P.P.R.U. “Búfalo”, se identificó la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y al Decreto Distrital n° 317 de 2011

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 9 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

reglamentario de la UPZ 108 Zona Industrial.

CÓDIGO:	6-71-24-1-51-534-32
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial. Zona Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Consolidación. De sectores urbanos especiales (24)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Industrial (3)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Industrial Tipo 2 (2)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del P.P.R.U. “Búfalo”, en especial, por encontrarse sobre el corredor de la malla vial arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se identifica la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y sus decretos distritales reglamentarios y el Decreto Distrital n° 117 de 2024.

CÓDIGO:	6-71-31-1-51-534-21
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial. Zona Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Renovación Urbana. Redesarrollo (31)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercial (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Comercio Tipo vecinal (1)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 10 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes y con la acción urbanística, se utilizó el método valuatorio RESIDUAL; definido y reglamentado en la Resolución n° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; la cual, también lo establece como uno de los métodos que proceden cuando el hecho generador de plusvalía es el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, como es el caso del instrumento objeto del presente cálculo.

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para determinar el valor de terreno para este escenario normativo, se parte del área de los predios y lindero original (APLO) de 8.689,95 m² establecida en el numeral 1 de la tabla N° 1 “Cuadro general de áreas del Plan Parcial” del artículo 5 del Decreto Distrital n° 117 de 2024 y que corresponde al área total del Plan Parcial. A partir de ella, se calcula la ocupación máxima que puede alcanzar el bien inmueble a través de cumplir con las condiciones normativas, así:

1. *Teniendo en cuenta el índice máximo de ocupación autorizado para el predio (0,7), se obtiene un área de ocupación de 6.082,97 m²; producto de multiplicar el área de terreno por el índice de ocupación (8.689,95 * 0,7).*

2. *Aplicando las condiciones volumétricas, determinadas en la norma urbanística, se obtiene un área de ocupación de 8.357,35 m² producto de descontar al área de terreno el antejardín establecido por la Avenida Colón (AC 13) de 5 m de ancho (332,60 m²) obtenido así 8.689,95 m² - 332,60 m².*

*Con base en los anteriores resultados, se adopta el menor valor de las áreas resultantes, es decir por índice de ocupación (0,7); la cual, cumple con las exigencias normativas y las condiciones volumétricas para generar el uso industrial bajo los parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto Distrital n° 317 de 2011 y el Decreto Distrital n° 080 de 2016 respecto a antejardines, aislamientos, equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta; es decir, una ocupación máxima de **6.082,97 m²**, lo cual se muestra en el siguiente cuadro:*

DESCRIPCIÓN	Q	ÁREA (m ²)
Área de los predios y lindero original (APLO)		8.689,95
Antejardín	5m	332,60
Huella Edificio Industrial	0,7	6.082,97

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 11 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

DESCRIPCIÓN	Q	ÁREA (m ²)
Parqueaderos en planta (Zona dura)		2.257,90
Autos	90	1.575,00
Azules	9	239,40
Cargue-Descargue	4	168,00
Bicicletas	145	275,50
Subtotal ocupación (IO + zona dura)		8.673,47
Área libre en planta		16,49

Para el desarrollo del ejercicio residual, se consideró proyectar el uso principal permitido en este escenario normativo, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, con voladizos por la AC 13 (1,5 m) y por las carreras 44 y 45 (0,6 m). El modelamiento de las áreas construidas y vendibles se muestra a continuación:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Huella Edificio Industrial	6.082,97
Voladizos en 2 piso	202,66
Área total del 2 piso	6.285,63
Altura máxima permitida	5
Área total construida (Edificio 5 pisos)	31.225,47
Puntos fijos (10%)	3.122,55
Área construida para cálculo de I.C.	27.687,62
Circulaciones adicionales (10%)	2.768,76
Equipamiento comunal privado construido	415,31
Área vendible	24.918,85

Finalmente, se obtiene un área vendible de 24.918,85 m² al descontar del área total construida las áreas de los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el área total construida del equipamiento comunal privado, ubicada dentro de la misma edificación industrial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 12 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

Cabe resaltar que, para maximizar la ocupación en planta para el uso industrial, se hizo necesario proyectar la construcción de un sótano sobre la huella del edificio de cinco (5) pisos para ubicar parte de los estacionamientos de las exigencias normativas de 290 parqueaderos en total (207 privados y 83 de visitantes); específicamente en este sótano se localizan 196 estacionamientos.

Del total de las exigencias normativas de estacionamientos (privados y visitantes), se generan estacionamientos adicionales para carga-descarga, azules y bicicletas. En planta se localizan de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN ESTACIONAMIENTOS	Cantidad	ÁREA (m ²)
Privados (1/120)	207	
Visitantes (1/300)	83	
Carga-Descarga (1/500)	4	
Azules (1/30)	9	
Bicicletas (1/2)	145	
En Planta		
Autos (17,50 m ²)	90	1.575,00
Carga-descarga (42,00 m ²)	4	168,00
Azules (26,60 m ²)	9	239,40
Bicicletas (1,90 m ²)	145	275,50
Total área Estacionamientos en planta		2.257,90

Nota: Áreas calculadas con base en el Decreto Distrital 1108 de 2000 y UAECD

La modelación del proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre el Área PPRU):

Índice de ocupación: 0,7

Índice de construcción: 3,186 (Máximo alcanzado con la altura de 5 pisos permitida)

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto elaborado por la UAECD para la construcción del edificio de 5 pisos con sótano, conformado por bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto fue calculado para febrero de 2023 con un valor de costo directo de \$ 1.260.563,28 m² para el uso industrial, el cual fue indexado a abril de 2024 con el ICOCED (1,05138107631601), obteniendo un valor final de \$1.325.332,38 m² y los demás costos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 13 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

actividades anuales de censo inmobiliario para zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado para el año 2024. (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los 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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Industria en P.H.) se realizó una investigación del mercado que se describe a continuación:

Para las Bodegas Industriales, de escala urbana, se realizó el estudio bajo tres parámetros, a saber:

- 1. Identificar Parques Industriales vigentes que sean comparables al construido para el escenario Antes de la Acción Urbanística.*
- 2. Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción; porque, se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,*
- 3. Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC n° 620 de 2008.*

Una vez realizada la investigación del mercado inmobiliario y su análisis estadístico; el valor adoptado, corresponde al valor aproximado al mil más cercano al obtenido como límite superior; debido a que, el estudio se realizó con proyectos usados ya que NO se encontraron proyectos nuevos dentro de la ciudad; pues, los proyectos de Parques Industriales nuevos se han ido trasladando a la Sabana de Bogotá.

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.398.000 m², el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 14 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

Nombre Proyecto	Integral
Parque Industrial Central	4.397.163
Parque Industrial Alamos	4.359.673
Parque Industrial San Cayetano	4.382.470
Promedio	4.379.769
Desviación	18.890
C.V.	0,43%
Superior	4.398.659
Inferior	4.360.878
Adoptado	4.398.000

Según lineamientos de la UAECD para el uso industrial planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 14% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta del terreno de \$2.705.000 por m², aproximado al mil más cercano.

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 117 del 9 de abril de 2024, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

Se parte del área de los predios y lindero original (APLO) de 8.689,95 m² establecida en el numeral 1 de la tabla N° 1 “Cuadro general de áreas del Plan Parcial” del artículo 5 del Decreto Distrital n° 117 de 2024 (área de los predios y lindero original (APLO)) y que corresponde al área total del Plan Parcial, que se encuentra ocupada de la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Área de los predios y lindero original (APLO)	8.689,95
Cesiones obligatorias Espacios públicos peatonales	1.268,45
Espacio público AC 13	396,82
Plazoleta 1	482,65
Plazoleta 1	388,98
Cesiones obligatorias Vías locales	469,54
Sobre-ancho andén KR 44	264,74
Sobre-ancho andén CL 14	204,80

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 15 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Cesiones Adicionales para Vías locales	23,20
Andén KR 44	4,52
Andén CL 14	18,68
Subtotal Cesiones públicas	1.761,19
Área de los predios y lindero resultante	6.928,76

El resultado final de descontar las áreas de cesión obligatoria y las adicionales es de 6.928,76 m², que corresponde al área útil del proyecto y se identifica en el Decreto Distrital n° 117 de 2024 como área de los predios y lindero resultante. A continuación, se aplican los parámetros urbanísticos de ocupación, construcción y usos autorizados en los artículos 15 al 19 del Decreto Distrital n° 117 de 2024.



Fuente: Plano 1 de 1. Artículo 3 del Decreto Distrital n° 117 de 2024

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 16 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

Los parámetros normativos de uso y edificabilidad aplicados son los siguientes:

USOS

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Vivienda*	Principal	Multifamiliar Vivienda de Interés Social - VIS.	N/A
Comercio (Locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Complementario	Actividad Económica limitada en Comercio, Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías	Vecinal A

*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2022EE237362 de fecha 15 de septiembre del 2022 (SDP n.º 1-2022-113308 de 29 de septiembre de 2022).

Fuente: Artículo 15 del Decreto Distrital n.º 117 de 2024

EDIFICABILIDAD

Las áreas totales de construcción por índice y usos autorizados se describen a continuación:

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (M2)	8.689,95 m2
ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (DESCONTANDO CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS Y CESIÓN ADICIONAL (M2)	6.928,76 m2
ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA PARA CÁLCULO DE ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF) (M2)	55.828,25 m2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF)	6,42

Fuente: Artículo 16 del Decreto Distrital N.º 117 de 2024.

A partir de los anteriores parámetros de edificabilidad, se calculan las áreas totales construidas, tomando como referencia el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, usado como modelo en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital n.º 117 de 2024; aunque, proyectando una construcción de 25 pisos de altura total; de los cuales, dos (2) pisos corresponden a una plataforma donde se localizan el comercio vecinal de 500 m², los parqueaderos exigidos (autos, azules y de bicicletas) y el equipamiento

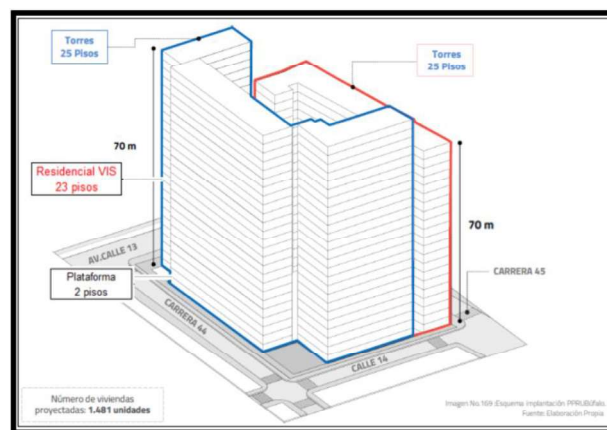
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

comunal construido necesario para el uso residencial, incluido la terraza de la plataforma, y en los pisos del 3 al 25, el uso residencial VIS.



Fuente: Documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital N° 117 de 2024 y Rediseño UAEC

Según lo aprobado por el Decreto Distrital n° 117 de 2024 para los predios que hacen parte del PPRU Búfalo, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha del instrumento (09 de abril de 2024), la UAEC realiza un modelamiento volumétrico y urbanístico sobre el área útil de 6.928,76 m² para desarrollar los usos Residencial y Comercio vecinal. El modelamiento realizado para el cálculo de las áreas totales construidas y posterior área final vendible, se describe así:

DESCRIPCIÓN	Q	ÁREA (m²)
Área de los predios y lindero original (APLO)		8.689,95
Área lindero resultante		6.928,76
Huella de la Plataforma		6.928,76
Altura Plataforma		2
Área total construida Plataforma		13.857,52
Comercio vecinal		500,00
Equipamiento comunal construido		6.299,22
Estacionamientos		
Autos (Privados 186 Visitantes 96)	282	6.514,20

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastroboogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastroboogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 18 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

DESCRIPCIÓN	Q	ÁREA (m²)
Azules	9	278,10
Bicicletas	140	266,00
Área total construida Residencial		61.475,83
Área total construida Plataforma + Edificio Residencial		75.333,35
Altura Residencial		23
Huella edificio Residencial sobre Plataforma		2.672,86
Área total construida Residencial		61.475,83
Puntos fijos Residencial sobre Plataforma	10%	6.147,58
Circulaciones adicionales Residencial sobre Plataforma	5%	2.766,41
Área vendible Residencial VIS		52.561,84
Área vendible Comercio vecinal en Plataforma		500,00
Área Vendible Total		53.061,84

El área total vendible en el uso residencial de 52.561,84 m² se distribuye en 1.481 apartamentos máximos autorizados (Según artículo 17 Decreto Distrital 117 de 2024); lo que genera un área promedio por apartamento de 35,49 m².

Este proyecto obtuvo los siguientes índices (calculados sobre área total del terreno según Decreto Distrital n° 117 de 2024):

Índice de ocupación: 0,7973

Índice de construcción: 6,42

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 080 de 2016 (Para proyectos VIS: 6 m² por las primeras 150 viviendas y 8,5 m² por las viviendas adicionales de 150 viviendas. Para el uso comercial vecinal, no aplica porque su área construida es menor de 800 m²).

Dado que, el Plan Parcial Búfalo autoriza 1.481 unidades de vivienda VIS, el área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 12.213,50 m², distribuidos de la siguiente forma: Para zonas verdes un área de 5.914,28 m² (Se localizan en las cubiertas de la plataforma y de los edificios residenciales VIS) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 6.299,22 m² ubicado dentro de la plataforma de dos pisos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 19 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

La cantidad de estacionamientos corresponde a la exigida en el artículo 19 del Decreto Distrital n° 117 de 2024; en total se plantean 282 para automóviles, discriminados así: 186 privados (185 Residencial y 1 Comercial), 94 visitantes (82 Residencial y 14 Comerciales), 9 azules y 140 para bicicletas.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto para la construcción de un edificio residencial tipo VIS de veintitrés (23) pisos de altura sobre una plataforma de 2 pisos de altura. El presupuesto es calculado para julio de 2023 (Base revista Construdata 207 Jun-Ago 2023) con un valor de costo directo de \$ 1.923.099,02 m² (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos) que actualizados con ICOCED a abril de 2024 genera un valor de \$ 1.994.733,54 m².

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los 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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Los valores para las cargas urbanísticas locales son las establecidas en el DTS (Pág 156) y lo descrito en el Decreto Distrital n° 117 de 2024, que reporta como fecha de estimación de los mismos el mes de enero de 2023 con un valor de \$4.971.674.190,00 que se actualizan con el ICOCIV (Índice de costos de construcción de obras civiles) hasta abril de 2024 (1,080508) obteniendo un valor actualizado de \$5.371.931.763,72.

*Para determinar el valor de ventas del producto inmobiliario residencial y dado que, el proyecto fue autorizado para vivienda de interés social en Renovación Urbana, este, puede alcanzar el tope establecido en el Decreto Distrital n° 1077 de 2015 (art 2.2.2.1.5.2.2 ...en los cuales podrá ser hasta de 175 smlmv...), obteniendo un valor por unidad de vivienda VIS de (175 * 1.300.000) \$227.500.000 según Decreto Nacional 949 de 2022.*

*El valor adoptado se encuentra acorde con el estudio de mercado inmobiliario realizado para este tipo de proyectos urbanísticos en zonas similares. En el siguiente cuadro se relacionan **proyectos de renovación urbana** que están comercializando sus productos inmobiliarios (VIS) al valor máximo permitido; es decir, 175 smmlv; los cuales, se hacen efectivos al momento de entrega y escrituración de la unidad residencial, que, según el proyecto, los estiman entre año y medio y dos años después del proceso de comercialización, como se ilustra a continuación:*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 20 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

No.	Proyecto	Dirección	Valor	smmlv 2024	smmlv*
1	Torre Fáfala	Calle 10 30-73 (Frente Alkosto Kr 30)	245.000.000	1.300.000,00	188,46
2	Avenida Colón	Calle 13 37-51 (Frente a Centrik Park)	234.300.000	1.300.000,00	180,23
3	Metrópoli 30	Calle 13 Kr 30 (Costado norte Alkosto Kr 30)	245.310.000	1.300.000,00	188,70
4	Maui 68	AK 68 Autosur (Costado norte Alkosto Venec)	234.424.000	1.300.000,00	180,33
5	Eskala	Ak 50 Cl 6 (Costado sur CC Carrera)	252.600.000	1.300.000,00	194,31

* Valores de smmlv estimados a uno o dos años a la fecha de entrega del proyecto

Fuente: Revista Estrenar Vivienda No. 156 Marzo-abril 2024

Así, el valor unitario por m² es de \$6.410.256,41 para el área resultante por unidad de vivienda de 35,49 m² (producto de dividir el área vendible (52.561,84 m²) entre las 1.481 unidades residenciales máximas autorizadas).

Para el uso comercial, se realiza una investigación económica de proyectos residenciales con comercio en primeros pisos y se adopta el valor del límite superior del estudio de mercado de \$8.738.000 m² por corresponder a locales usados y localizados en zonas residenciales comparables.

Integral	Oferta
8.800.000	133
8.125.000	137
8.000.000	138
8.308.333	Promedio
430.358	Desviación es
5,18%	C.V.
8.738.692	LimSuperior
7.877.975	LinInferior
8.738.000	Adoptado

Según los lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos, la utilidad se establece en función del uso proyectado; razón por la cual, al uso residencial VIS de estrato 3 se asigna el 14% sobre las ventas estimadas

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 21 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

y para el uso comercio vecinal el 18% de las ventas estimadas. Con estos valores, se obtiene una utilidad final ponderada de 14,05% sobre las ventas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área total de terreno del Plan Parcial de \$8.369.000 por m², aproximado al mil más cercano.

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los predios ubicados en el Plan Parcial e identificados así:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	CL 14 44-63	AAA0157YAFZ	50C-01489553	1.469,36 m ²
2	CL 14 44-43	AAA0073SSWF	50C-00736855	1.283,19 m ²
3	KR 44 13-77	AAA0073SSXR	50C-00141039	1.536,50 m ²
4	KR 45 13-84	AAA0207KUTD	50C-01520130	1.294,36 m ²
5	KR 44 13-35	AAA0073SSTO	50C-01207592	860,35 m ²
6	KR 45 13-20	AAA0207KUUH	50C-01520132	456,22 m ²
7	AC 13 44-32	AAA0207KUWW	50C-01520131	832,00 m ²
8	AC 13 44-20	AAA0181CESK	50C-01521430	957,97 m ²

se obtuvo el siguiente resultado:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 22 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA						
DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 117 DE 2024	EFFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO) (AT)	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (AR)	EFFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AB)	EFFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO) (EPT / AT)	EFFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (EPT / AR)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m²)	(\$/m²)	(\$/m²)	(m²)	(m²)	(\$)	(\$/m²)	(\$/m²)
\$ 2.705.000,00	\$ 8.369.000,00	\$ 5.664.000,00	8.689,95	6.928,76	\$ 49.219.876.800,00	\$ 5.664.000,00	\$ 7.103.706,41

APROBACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

El cálculo de efecto plusvalía determinado, de acuerdo con el hecho generador de plusvalía, definido en el instrumento objeto de este estudio, como resultado de la expedición del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, adoptado a través del Decreto Distrital n° 117 de 2024, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAEC D llevado a cabo el día 30 de septiembre de 2024.

Posteriormente este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 28 de noviembre de 2024, acorde con lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con base en el siguiente comunicado:

Mediante correo electrónico del 28 de noviembre de 2024, por parte de la Subdirección de Economía urbana, Rural y Regional.”.

Que de acuerdo con lo descrito en el “INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “BÚFALO” UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA”, la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado se obtuvo de la diferencia entre el valor de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogeta.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 23 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

referencia antes de la acción urbanística y el valor de referencia con la acción urbanística, aplicable a los predios ubicados en el plan parcial en mención adoptado por el Decreto Distrital 117 de 2024.

Que, según el análisis técnico, el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno sobre área total, corresponde a \$5.664.000,00 y considerando que el área total de terreno del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” (áreas de los predios y lindero original – APLO-) es de 8.689,95 m², se tiene que el efecto plusvalía total del instrumento corresponde a \$49.219.876.800,00.

Ahora bien, el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno expresado en área total, corresponde a \$5.664.000,00, valor que expresado en área resultante útil (áreas de los predios y lindero resultante = 6.928,76m²) corresponde a \$7.103.706,41.

En cumplimiento del artículo 78 de la Ley 388 de 1997, en el ejercicio valuatorio al aplicar el ejercicio residual, se descontaron las áreas de cesiones determinadas por el Decreto Distrital 117 de 2024.

Que la Subdirección de Avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante concepto 2520SAV-2024-0001018-EE del 12 de septiembre de 2024, manifestó que *“Al momento de reflejar los resultados en el informe técnico valuatorio, como insumo del acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía obtenido, es importante relacionar los valores por metro cuadrado de terreno, siempre estipulando previamente el monto total del efecto, el cual al momento de ser liquidado, aplicando la tarifa que fija la participación en plusvalía, será el monto a recaudar por el tributo. Dicho monto no puede variar independientemente de la manera de presentarlo, de acuerdo con las áreas de terreno definidas en términos urbanísticos como son área bruta, neta o útil, y que se manejan en los ejercicios residuales”*. Dicho lo anterior, concluye que, *“(…), es válido presentar la determinación del efecto total resultante, en los 3 tipos de áreas descritas anteriormente, ya que, al concretarse el momento de exigibilidad, el cobro se calculará por el valor del metro cuadrado que corresponda, controlando así el recaudo total de la obligación tributaria.”*

Que, respecto al porcentaje de la tarifa de participación en plusvalía, el Acuerdo 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito capital”*, determinó que, para Bogotá, D.C., la misma corresponde al 50% del efecto plusvalía, a partir del primero de enero de 2006.

En mérito de lo expuesto,

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

RESUELVE:

Artículo 1º. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios que conforman el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado con el Decreto Distrital 117 de 2024, conforme con lo indicado en la parte considerativa de la presente resolución, de la siguiente manera:

Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área total (Área de los predios y lindero original):

DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M ² RESPECTO DEL ÁREA TOTAL TERRENO
CL 14 44-63	AAA0157YAFZ	50C-01489553	1.469,36 m ²	\$ 5.664.000,00
CL 14 44-43	AAA0073SSWF	50C-00736855	1.283,19 m ²	\$ 5.664.000,00
KR 44 13-77	AAA0073SSXR	50C-00141039	1.536,50 m ²	\$ 5.664.000,00
KR 45 13-84	AAA0207KUTD	50C-01520130	1.294,36 m ²	\$ 5.664.000,00
KR 44 13-35	AAA0073SSTO	50C-01207592	860,35 m ²	\$ 5.664.000,00
KR 45 13-20	AAA0207KUUH	50C-01520132	456,22 m ²	\$ 5.664.000,00
AC 13 44-32	AAA0207KUWW	50C-01520131	832,00 m ²	\$ 5.664.000,00
AC 13 44-20	AAA0181CESK	50C-01521430	957,97 m ²	\$ 5.664.000,00

Si al momento de exigibilidad los predios objeto de liquidación del tributo (de acuerdo con el informe técnico), corresponden a áreas útiles, el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área resultante útil (Área de los predios y lindero resultante) es el siguiente:

VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M ² RESPECTO DEL ÁREA ÚTIL DE TERRENO
\$ 7.103.706,41

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 25 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

Artículo 2º. Adóptese como parte integral de la presente resolución el documento denominado “INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “BÚFALO” UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA”, el cual hace parte del expediente del presente acto administrativo.

Artículo 3º. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, compilado en el artículo 9 del Decreto Distrital 790 de 2017, al efecto plusvalía especificado en el artículo 1º de esta resolución por metro cuadrado, para efectos de la expedición de los recibos de pago de la participación en plusvalía.

Artículo 4º Para el momento de exigibilidad y pago de la participación en plusvalía, ajústense los montos del efecto plusvalía establecido en la presente resolución, así como los relativos a la participación en plusvalía de los inmuebles correspondientes, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el parágrafo 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y con el parágrafo 3º del artículo 3º del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modificó los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008.

Artículo 5º. Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo postal, dirigido a los propietarios de los predios identificados en el artículo 1º del presente acto administrativo, en las direcciones de tales inmuebles, conforme el 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 81º de la Ley 388 de 1997 y, en cumplimiento de la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional.

Artículo 6º. 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 los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 7º. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, los Curadores Urbanos de la ciudad y a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 2347600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0065 DEL 16-abril-2025

Página 26 de 26

“Por la cual se liquida el efecto y la participación plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 117 de 2024”

Artículo 8º. Una vez se encuentre en firme, remítase copia del presente acto administrativo a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro de Bogotá, D.C., para su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-01489553, 50C-00736855, 50C-00141039, 50C-01520130, 50C-01207592, 50C-01520132, 50C-01520131 y 50C-01521430, así como en los folios de matrícula inmobiliaria que se deriven de los mismos.

Dada en Bogotá D.C., a los 16-abril-2025

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



Firmado digitalmente
por OLGA LUCÍA
LÓPEZ MORALES
Fecha: 2025.04.16
10:07:32 -05'00'

OLGA LUCIA LÓPEZ MORALES
DIRECTORA

Aprobó: Yenny Carolina Rozo Gómez
Elba Nayibe Núñez Arciniegas
Revisó: Gloria Edith Martínez Sierra
Juan Carlos Bejarano
Carlos Mario Latorre González
Claudia Alejandra Rincón Molina
Elena Rocío Verástegui Niño
Proyectó: Anthony Alexander Robayo Pulga
Oswaldo Sabogal Trujillo

Gerente de Información Catastral
Subgerente de Información Económica
Gerente Jurídico – Aspectos Jurídicos
Abogado Contratista/GJ – Aspectos Jurídicos
Contratista /SIE – Aspectos técnicos y revisión predios
Contratista /SIE - Aspectos técnicos
Abogado Contratista/SIE - Aspectos Jurídicos
Profesional Especializado /SIE – Aspectos técnicos

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

