



UAECD
Catastro Bogotá

RESOLUCIÓN N.º **0944** DEL 26-noviembre-2024

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

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, 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 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*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111811
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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 2 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

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 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 ibidem, 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 632 de 2023 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo n.º 9 “Alameda de la Concordia”, ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca”.

Que el artículo 2 ibidem establece el ámbito y delimitación del Plan Parcial de Desarrollo n.º 9 “Alameda de la Concordia”, de la siguiente manera:

“Artículo 2. Delimitación General y Ámbito de Aplicación. La delimitación del Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ corresponde con la señalada en el Plano n.º 1 de 2 “Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General”, que hace parte integral del presente decreto.

2.1. El Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ se delimita así:

LÍMITE	URBANIZACIÓN/ ESTRUCTURA
Norte	Parque Cementerio Jardines del Recuerdo y Cementerio Hebreo del Norte
Sur	Plan Parcial n.º 7 El Otoño adoptado mediante Decreto Distrital 855 de 2019; Predios del Club El Rancho – Plan Parcial n.º 5, de por medio Calle 201 (Avenida El Polo)
Oriente	Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito, de por medio Avenida Hacienda El Otoño
Occidente	Colegio La Enseñanza, de por medio Avenida de Las Villas

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 3 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

2.2. El ámbito de aplicación está conformado por los siguientes predios:

n.º	DENOMINACIÓN DEL PREDIO	CHIP	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O TITULAR
1	DEL LOTE A: 107102007098	AAA0153RUUZ	50N-1087537	Universidad de la Salle
2	DEL LOTE B: 107102007099	AAA0153RUWF	50N-1087538	Propietario Actual: José Rubiel Gómez Monje (66%)
				Oscar Eduardo Zarate Álvarez (34%)
3	DEL LOTE C: 107102000060	AAA0153RUXR	50N-1087539	Propietarios Actuales: Amy R.L. Lutz Castellanos Y
				Jose Mario Castellanos Guatua

(...)”.

Que el artículo 53 del Decreto Distrital 632 de 2023 establece que como consecuencia de la adopción del Plan Parcial de Desarrollo n.º 9 “Alameda de la Concordia”, se presentan hechos generadores de participación en plusvalía, en los siguientes términos:

“Artículo 53. Participación en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en consonancia con lo dispuesto en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ **SÍ** se presentan hechos generadores de plusvalía por (i) cambio en la clasificación del suelo (ii) cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (iii) incremento en la edificabilidad.”.

Que mediante el radicado SDP 2-2024-01596 del 10 de enero de 2024 y radicado UAEC D 2024ER642 del 11 de enero 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 Plan Parcial de Desarrollo n.º 9 “Alameda de la Concordia”.

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 4 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

Que el día 24 de julio 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 Desarrollo n.º 9 “*Alameda de la Concordia*”, 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.

Que el día 25 de julio 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 Plan Parcial de Desarrollo n.º 9 “*Alameda de la Concordia*”.

Que el día 13 de agosto de 2024, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional manifestó que, “*la SDP no tiene observaciones ni económicas ni normativas sobre el cálculo del PP Alameda de la Concordia*”. 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, se emitió el informe técnico denominado “*INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ‘ALAMEDA DE LA CONCORDIA’ UBICADO EN LA LOCALIDAD DE SUBA*”, en el que se encuentra el soporte técnico 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 DESARROLLO
“ALAMEDA DE LA CONCORDIA”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE SUBA
DECRETO DISTRITAL n.º 632 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2023*

(…)

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 2-2024-01596 del 10 de enero 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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 5 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante radicado 2024ER642 del 11 de enero de 2024 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n.º 2024-164331 de fecha 20 de febrero de 2024.

Una vez revisada la documentación y soportes enviados por la SDP, se continuó con el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía del Plan Parcial Alameda de la Concordia conformado por las unidades de gestión 1 y 2.

Es importante mencionar que, la fecha en la cual se determina el valor del suelo, corresponde a la de la vigencia de la acción urbanística (Decreto Distrital n.º 632 del 27 de diciembre de 2023, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N.º 9 “Alameda de la Concordia” ubicado dentro del ámbito del Plan de ordenamiento Zonal Norte ‘Ciudad Lagos de Torca’ y se dictan otras disposiciones”), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Parque Cementerio Jardines del Recuerdo y Cementerio Hebreo del Norte.
Oriente	Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito, de por medio Avenida Hacienda El Otoño.
Sur	Plan Parcial No. 7 El Otoño adoptado mediante Decreto Distrital n.º 855 de 2019; Predios del Club El Rancho - Plan Parcial No. 5, de por medio Calle 201 (Avenida El Polo)
Occidente	Colegio La Enseñanza, de por medio Avenida de Las Villas.

Fuente: Decreto Distrital 632 de 2023 artículo 2º

El plan parcial está conformado por tres (3) predios y se encuentra ubicado en los sectores catastrales 207110 Casablanca Suba Otoño y 107102 Casablanca Suba en la Localidad de Suba, los cuales, se relacionan 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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 6 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

No.	DENOMINACIÓN DEL PREDIO NOMENCLATURA	SECTOR CATASTRAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA
1	Del Lote A: 107102007098 PARTE EL OTOÑO LTE B CASABLANCA SUBA	207110 01 01 000 00000	AAA0153RUUZ	50N-01087537
2	Del Lote B: 107102007099 PARTE EL OTOÑO LTE B CASABLANCA SUBA	107102 07 99 000 00000	AAA0153RUWF	50N-01087538
3	Del Lote C: 107102000060 PARTE EL OTOÑO LTE C CASABLANCA SUBA	107102 00 60 000 00000	AAA0153RUXR	50N-01087539

Fuente: Decreto Distrital 632 de 2023 artículo 2º y SIIC UAECD

El plan parcial se localiza dentro de una zona, al norte de la ciudad, en proceso de urbanización, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos agropecuarios colindantes con el suelo rural y de expansión de Bogotá.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: el Parque Metropolitano Guaymaral, El Aeropuerto Guaymaral, la Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito, el Centro Comercial Bima, el Centro Deportivo Cafam, la Terminal Satélite Intermodal, el Club El Rancho, El Parque Cementerio Jardines del Recuerdo, Los colegios Nogales, Eucarístico y Corazonista, por citar los más conocidos, rodeados de la malla vial arterial (Avenida Paseo de Los Libertadores, Autopista Norte ó AK 45) y las proyecciones viales sin pavimentar (Avenida Las Villas, Avenida El Polo); la zona cuenta con redes 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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 7 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

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
- 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.º. 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° 088 del 3 de marzo 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
<i>Normatividad</i>	<i>ACUERDO DISTRITAL N° 6 DE 1990 ACUERDO DISTRITAL N° 31 DE 1996</i>	<i>DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 DECRETO DISTRITAL N° 088 DE 2017 UPZ 2 LA ACADEMIA DECRETO DISTRITAL N° 632 DE 2023</i>

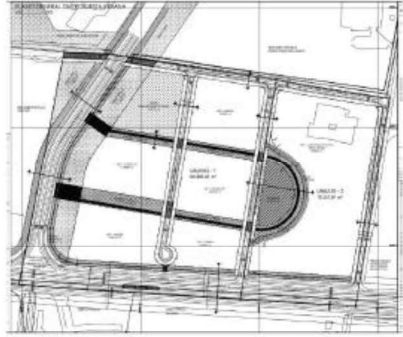
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 8 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Localización	Acuerdo 6 de 1990 – Área Suburbana  Fuente: Plano oficial de zonificación Acuerdo 6 de 8 de mayo de 1990. Estudio Plusvalía PP9_pdf	 Fuente: Decreto 632 de 2023 PP Alameda de la Concordia
Área de actividad	Área Múltiple (art 22 Acuerdo 31 de 1996)	UG-1 Área Urbana Integral Zona Residencial UG-2 Área de Actividad Dotacional Zona de Equipamientos Colectivos
Tratamiento	Incorporación (art 397 Acuerdo 6 de 1990) (art 16 Acuerdo 31 de 1996)	UG-1 Desarrollo UG-2 Desarrollo (Esta parte se encuentra en Consolidación, pero por estar en las condiciones de los literales b. y d. del artículo 3 del Decreto 327 de 2004, le aplica tratamiento de Desarrollo)

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 9 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA																																						
Usos	Vivienda Comercio Clase I, II y III Institucional Clase I, II y III Servicios metropolitanos Especiales Industria	UG1: <u>Principal</u> <u>Complementario</u> VIP (Mz 1) Comercio vecinal VIS (Mz 2) Comercio vecinal NoVIS (Mz 3, 4 y 5) Comercio vecinal UG2: <u>Principal</u> Dotacional Educativo (SMz-1) Escala Zonal																																						
Normas volumétricas	No cuenta con Decreto de Incorporación que definiera la reglamentación específica.	<table><tr><th rowspan="2">UG, MZ</th><th rowspan="2">Producto Inmobiliario Tipo</th><th colspan="3">Índices de Construcción</th></tr><tr><th>I.C. Básico</th><th>I.C. Adicional</th><th>I.C. Total</th></tr><tr><td>UG 1 MZ 1</td><td>Vivienda VIP adicional</td><td>0,20</td><td>1,10</td><td>1,30</td></tr><tr><td>UG 1 MZ 2</td><td>Vivienda VIS adicional</td><td>0,20</td><td>2,00</td><td>2,20</td></tr><tr><td>UG 1 MZ 3</td><td>Vivienda no VIS</td><td>0,20</td><td>2,00</td><td>2,20</td></tr><tr><td>UG 1 MZ 4</td><td>Vivienda no VIS</td><td>0,20</td><td>2,00</td><td>2,20</td></tr><tr><td>UG 1 MZ 5</td><td>Vivienda no VIS</td><td>0,20</td><td>2,00</td><td>2,20</td></tr><tr><td>UG 2 SMZ-1</td><td>Dotacional Educativo (Escala Zonal)</td><td>0,20</td><td>0,63</td><td>0,83</td></tr></table>	UG, MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Índices de Construcción			I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total	UG 1 MZ 1	Vivienda VIP adicional	0,20	1,10	1,30	UG 1 MZ 2	Vivienda VIS adicional	0,20	2,00	2,20	UG 1 MZ 3	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20	UG 1 MZ 4	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20	UG 1 MZ 5	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20	UG 2 SMZ-1	Dotacional Educativo (Escala Zonal)	0,20	0,63	0,83
UG, MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Índices de Construcción																																						
		I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total																																				
UG 1 MZ 1	Vivienda VIP adicional	0,20	1,10	1,30																																				
UG 1 MZ 2	Vivienda VIS adicional	0,20	2,00	2,20																																				
UG 1 MZ 3	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20																																				
UG 1 MZ 4	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20																																				
UG 1 MZ 5	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20																																				
UG 2 SMZ-1	Dotacional Educativo (Escala Zonal)	0,20	0,63	0,83																																				

Fuente: Decreto Distrital n.º 632 de 2023 artículos 25°, 26° y 29° y Estudio_Plusvalia_PP9.pdf

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 10 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n.º 632 del 27 de diciembre de 2023, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de ordenamiento Zonal Norte ‘Ciudad Lagos de Torca’ y se dictan otras disposiciones” están determinados así:

*“Artículo 53. Participación en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en consonancia con lo dispuesto en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’, **SI** se presentan hechos generadores de plusvalía por (i) cambio en la clasificación del suelo, (ii) cambio o modificación en el régimen y zonificación de usos del suelo y (iii) Incremento en la edificabilidad.”*

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial “Alameda de la Concordia”, se identificó la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Acuerdo n.º 6 de 1990 y el Acuerdo n.º 31 de 1996.

SUELO SUBURBANO NO PROTEGIDO

CÓDIGO:	4-00-04-2-67-2-1-3-77
CLASE DE SUELO:	Suburbano (4)
CLASIFICACIÓN RURAL:	Sin clasificar (00)
CLASE DE TIERRA:	Moderadamente buena (04)
UNIDAD CLIMÁTICA:	Frio seco (2)
VALOR POTENCIAL:	67 puntos (67)
VÍAS:	Carretera sin pavimentar (2)
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %) (1)
AGUAS:	Escasas (3)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Pastos naturales (77)

Fuente: Tablas ZHF Rurales 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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 11 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial “Alameda de la Concordia”, se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) ajustadas a la norma del Decreto Distrital n.º 632 de 2023.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1 - UG1

CÓDIGO:	6-61-11-1-51-524-21
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Área Urbana Integral. Zona Residencial (61)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, regular estado, arterial (524)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercio y servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Comercio vecinal (1)

Fuente: Tablas ZHF Urbanas UAECD.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2 – UG2

CÓDIGO:	6-31-11-1-51-524-41
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Dotacional. Zona de equipamientos colectivos (31)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial (524)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Equipamientos (4)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Colectivo educación (1)

Fuente: Tablas 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 **0944** DEL 26-noviembre-2024 Página 12 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística se utilizó el método de COMPARACIÓN O DE MERCADO y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL; los cuales, se encuentran definidos y reglamentados en la Resolución n.º 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

En razón a que, dentro del estudio normativo se estableció como hechos generadores de plusvalía:

“(i) cambio en la clasificación del suelo, (ii) cambio o modificación en el régimen y zonificación de usos del suelo y (iii) Incremento en la edificabilidad.”

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

En este escenario, el área objeto de estudio se encuentra normada bajo el Acuerdo Distrital 6 de 1990, reglamentado por el Acuerdo Distrital 31 de 1996 y definida como un Área Suburbana de Transición que podía acogerse al Tratamiento Especial de Incorporación.

Lo anterior, de conformidad con el documento realizado y aportado por la SDP denominado: Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del Plan Parcial n.º 9 Alameda de la Concordia, donde expresa que, “...En el escenario del Acuerdo 6 de 1990, aplicaba el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996 ... con base en el cual, se adelantaba posteriormente el proceso de incorporación que culminaba con la expedición del decreto correspondiente, proceso que no se surtió, manteniendo su condición de suelo suburbano de transición.”

El polígono de estudio se ubicaba en la Zona n.º 4 delimitada en el artículo 8 del Acuerdo 31 de 1996, así:

Artículo 8º: Zonas de Reglamentación. *Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes zonas:*

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 13 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

ZONAS	LÍMITES
No. 4	Norte: Av. Guaymaral Oriente: Línea 500 mts de eje occidental de la Av. Paseo de Los Libertadores Sur - Occidente: Desde la intersección de la Av. Guaymaral y Cundinamarca la línea conformada por esta última vía, el vallado San Pedro, la Av. Low Murtra, límite de la parcelación San José Bavaria, la Av. San Antonio y la Av. Boyacá.

*Por lo anterior, el polígono en estudio se define como **ÁREA SUBURBANA**, según lo estipulado en el artículo 185 del Acuerdo Distrital n.º 6 de 1990:*

“Artículo 185º.- Áreas suburbanas. Entiéndese por Área Suburbana la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad y los núcleos urbanos de corregimientos y veredas, así como las Áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo.

*Como regla general el desarrollo de terrenos de las **áreas suburbanas** está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente Acuerdo.*

Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina en el futuro en usos urbanos, se consideran como áreas urbanas para todos los efectos.

El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina Proceso de Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas.” (Subrayado y negrita fuera de texto).

Por lo anterior, para determinar el valor del suelo, se realizó una investigación del mercado inmobiliario en la zona aledaña al instrumento objeto de estudio y en los municipios de la sabana colindantes con Bogotá; buscando ofertas comparables a la condición a valorar.

A continuación, se presenta el estudio correspondiente a las ofertas analizadas y su procesamiento estadístico, de acuerdo con lo determinado por el IGAC:

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.º0944DEL 26-noviembre-2024

Página 14 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

No.	Municipio	Vereda	Tipo Inmueble	Telefonos	Tipo Oferta	Valor Total	Area Construida 1	Area Construida 2	Area Terreno	Suelo Bosque	Yr Construcción 1	Yr Construcción 2	Yr Terreno	Nombre del contacto
12	La Calera	El Salitre	FINCA	310 8543117 315 3689259	VENTA	1.280.000.000	0		30.000,00				43.947	Luz Stella Bermúdez, Jesús Moreno, encargado Finca El Chocolateiro, sin construcción, 3 km desde la principal, plana pastos, servidumbre de paso. Coordenadas 4,670320; - 73,317522
15	La Calera	El Salitre	FINCA	3118355683 3212153965	VENTA	1.200.000.000			30.000,00				41.200	José Cruz, sector Los Alcaparras, con aguas, sin construcción Coordenadas 4,661504; - 73,381421
16	La Calera	El Salitre	FINCA	3118355683 3212153965	VENTA	750.000.000			17.000,00				45.441	José Cruz, sector El Chocolateiro, sin construcción Coordenadas 4,670293; - 73,382408
24	Subachoque	Tibagota	FINCA	312 3865898	Venta	1.400.000.000	300	100	26.000,00		1.027.000	288.000	40.888	Linda finca de 26.000 m2 con amplia casa quinta de 400 metros, 4 alcobas con baño, sala grande con chimenea, salón de billar, sala de juegos, alcoba principal con balcón y sala de estar. Preciosa vista. Casa cuidadero 60 mts. a 800 mts de vía principal con lindo paisaje. Nacimiento de agua reservorio, pozo profundo y acueducto veredal. Oportunidad. Coordenadas 4,917488; - 74,201105
28	La Calera	Buenos Aires	FINCA		Venta	1.050.000.000	150	50	25.000,00	5.000,00	560.000	288.000	45.314	Vda Buenos Aires, 2162-M3887826, Alliance Brokers Coordenadas 4,715310; - 73,931640

OFERTA	VALOR (\$/m²)
12	43.947
15	41.200
16	45.441
24	40.888
28	45.314
PROMEDIO	43.358
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2.195
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,1%
LIMITE SUPERIOR	45.553
LIMITE INFERIOR	41.163
VALOR ADOPTADO RURAL AGROPECUARIO	43.000

Con base en lo anterior, se adopta el valor promedio aproximado al mil más cercano (\$43.000 por m²).

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 15 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se tuvo en cuenta que no hubo repartición de cargas y beneficios entre las 2 unidades de gestión urbanísticas establecidas (UG-1 y UG-2), tal como se establece en el artículo 49 del Decreto Distrital que adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Alameda de la Concordia, a saber:

Artículo 49: Reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades de gestión y/o actuación: *“...se desarrolla urbanísticamente a través de dos (2) unidades de gestión y/o actuación urbanística independientes, las cuales asumen respectivamente sus Cargas y Beneficios asignadas a cada unidad. El Equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades... se garantiza en el Plan Parcial no. 9 y no se generan transferencias entre unidades...” (Subrayado fuera de texto).*

En este escenario, se aplicó la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n.º 632 del 27 de diciembre de 2023, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, los anexos y el DTS.

Para desarrollar el método residual se trabajó con el área objeto de reparto (AOR) de 213.044,36 m² que corresponde, en este caso, al área bruta del Plan Parcial; extensiones consignadas en el artículo 5 del anteriormente mencionado Decreto Distrital.

A la anterior medida, se le descuenta 33.508,01 m² (Identificada como suelo de Carga General), para obtener el Área Neta Urbanizable (ANU) de 179.536,35 m², luego se descuenta el área de control ambiental de 9.903,74 m² para obtener el área neta para el cálculo de las cesiones obligatorias de 169.632,61 m². Las cargas locales de 77.979,70 m² están conformadas por 9.903,74 m² para control ambiental, 23.328,62 m² de cesión para parques públicos, 8.672,73 m² de cesión para equipamiento público, 8.800,35 m² de cesión para alamedas y 27.274,26 m² de cesión para malla vial local. Finalmente, al descontar del área neta urbanizable las cargas locales se obtiene el área útil del Plan Parcial de 101.556,65 m² (distribuida en: UG-1:57.901,60 m² y UG-2:43.655,05 m²).

El modelamiento urbanístico del producto inmobiliario planteado, de acuerdo con la norma urbanística del instrumento, Decreto Distrital 632 de 2023, se realiza para cada unidad de gestión:

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 16 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

USOS

Uso	UG-1	UG-2
Principal	Vivienda multifamiliar (VIP, VIS, No VIS)	Dotacional Educativo
Complementario	Comercio de escala vecinal	

Fuente: Artículo 26 del Decreto Distrital n.º 632 de 2023.

EDIFICABILIDAD

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

UG	Mz	Área útil (m ²)	I.O.	I.C.			ATC*IC (m ²)
				Básico	Adicional	Total	
1	1	12.013,07	0,8	0,2	1,1	1,3	31.442,06
	2	12.256,96	0,8	0,2	2,0	2,2	54.289,90
	3	13.097,42	0,6	0,2	2,0	2,2	58.012,56
	4	8.225,54	0,6	0,2	2,0	2,2	36.433,48
	5	12.308,61	0,6	0,2	2,0	2,2	54.518,67
		57.901,60					234.696,67
2	SMz-1	43.655,05	0,33	0,2	0,63	0,83	36.233,69
Total		101.556,65					270.930,37

Fuente: Artículo 29 del Decreto Distrital n.º 632 de 2023

UNIDAD DE GESTIÓN 1 UG-1

Tiene un área útil total de la UG-1 de 57.901,60 m² distribuidos en cinco (5) manzanas como se describe en el cuadro precedente, adicional a los parámetros urbanísticos reseñados, se cumple con lo establecido para la carga VIP (20 % sobre área útil), VIS (20 % sobre área útil), comercio para las Zonas con Área de Actividad Urbana Integral de mínimo el 15% del área útil (según artículo 27 Decreto 632 de 2023) y se desarrollan dos (2) o más usos en la misma edificación.

Como resultado de la aplicación de los anteriores parámetros normativos, se obtienen los siguientes valores en la UG-1:

VIP: Área total construida en el uso 34.935,62 m², en edificaciones de 6 pisos de altura, y con descuentos de puntos fijos (10%) y circulaciones adicionales se llega al área vendible de 30.042,89 m² de los cuales

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 17 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

725,58 m² corresponden a comercio vecinal en primer piso, adicional se calcula un equipamiento comunal privado de 5.026,02 m², de los cuales 1.005,20 m² son construidos en edificación de tres (3) pisos.

VIS: Área total construida en el uso 60.322,11 m², en edificaciones de 14 pisos de altura y con descuentos de puntos fijos (10%) y circulaciones adicionales (5%) se llega al área vendible de 51.575,41 m² de los cuales 740,31 m² corresponden a comercio vecinal en primer piso, adicional se calcula un equipamiento comunal privado de 8.985,60 m², de los cuales 1.797,12 m² son construidos en edificación de tres (3) pisos.

No VIP/VIS: Área total construida es de 219.403,85 m², en edificaciones de 18 pisos de altura y dos sótanos, y con descuentos de puntos fijos (10%) y circulaciones adicionales (5%) se llega al área vendible de 141.516,48 m² de los cuales 2.031,34 m² corresponden a comercio vecinal en primer piso, adicional se calcula un equipamiento comunal privado de 26.153,46 m², de los cuales 5.230,69 m² son construidos en edificaciones de tres (3) pisos.

La cantidad propuesta de estacionamientos se ajusta a lo estipulado normativamente con los siguientes totales:

VIP: 143 Estacionamientos, 89 privados y 54 visitantes, adicionalmente 4 azules y 71 para bicicletas, todos situados en planta.

VIS: 228 Estacionamientos, 147 privados y 81 visitantes, adicionalmente 7 azules y 114 para bicicletas, de los cuales 191 estacionamientos situados en planta y 37 se hacen cubiertos en el primer piso del equipamiento comunal construido.

No VIP/VIS: 2.801 Estacionamientos, 2.207 privados y 594 visitantes, adicionalmente 92 azules y 1.400 para bicicletas, en los sótanos se localizan los privados y 188 de visitantes, los estacionamientos azules, de bicicletas y 406 de visitantes se localizan en planta.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptaron los presupuestos realizados por la UAECD para los usos VIP, VIS y NoVIS a agosto de 2023; los cuales, fueron actualizados a diciembre de 2023 con el ICOCED, para los costos de zonas duras y zonas verdes, se usaron los presupuestos que aplica la UAECD para el proceso del censo masivo anual y para el equipamiento comunal privado se usó el de la vigencia 2021 actualizado con el ICOCED a diciembre de 2023.

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 18 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

Estos son los costos directos utilizados:

VIP \$1.682.922,64 m², VIS \$1.830.685,69 m², No VIP/VIS \$2.366.788,33 m², valores a agosto de 2023, que se actualizan con el ICOCED (0,993102288021534) para la fecha de diciembre de 2023, Equipamiento comunal privado (construido por fuera de las edificaciones residenciales) VIP/VIS/NoVIS \$1.259.117,85 m², así como también el costo directo de zonas verdes por \$50.000,00 m² y zonas duras para estacionamientos por \$287.500,00 m², todos estos costos a diciembre de 2023.

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.

El valor de las cargas urbanísticas (suelo y construcción) se calculan bajo el principio de las unidades representativas de aportes (URA's) estimadas según lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 a la fecha de expedición del instrumento en estudio (Decreto Distrital 632 de 27 de diciembre de 2023) con el siguiente resultado:

Costos cargas locales¹ UG-1 **\$27.979.195.754,00**

Costos cargas generales UG-1

Aportes de suelo para cargas generales del plan parcial² UG-1

Residencial **26.117,76 m²**

URA's por Edificabilidad adicional a la básica alcanzada en el Plan Parcial³ UG-1

Residencial

139.503,48

Cálculo final de la carga general por Edificabilidad adicional a la básica

Residencial **139.503,48 – 26.117,76 = 113.385,72**

Valor URA a 27 de diciembre de 2023 **\$1.200.617,43 m²**

Costo por edificabilidad adicional

Costos cargas generales UG-1 **113.385,72 * \$1.200.617,43 = \$136.132.876.277,76**

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 19 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

Notas: ¹ Tomados del artículo 42 Decreto Distrital 632 de 2023 y anexos, actualizado con ICoCIV a diciembre de 2023

² Calculados según artículo 5 Decreto 632 de 2023 y artículo 178 Decreto 088 de 2017

³ Calculados según artículo 186 Decreto 088 de 2017 y DTS y anexos del Decreto Distrital 632 de 2023 (artículo 3).

El valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos se determinó de la siguiente manera:

VIP: *A partir del valor estipulado por ley (Decreto Nacional 1077 de 2015 y Ley 229 de 2023) de 90 smmlv a 2023 (\$104.400.000).*

VIS: *A partir del valor máximo estipulado por ley (Decreto 046 de 2020, Decreto Nacional 1077 de 2015 y Ley 229 de 2023) de 150 smmlv a 2023 (\$174.000.000).*

No VIP/VIS *Según mercado inmobiliario de la zona (ver anexo), en proyectos localizados dentro del mismo ámbito de Lagos de Torca, especialmente en el Plan Parcial El Otoño, Plan Parcial El Bosque y Plan Parcial Lucerna.*

Comercio: *A partir de valores entre valor Residencial vs Comercial en primer piso para proyectos VIP/VIS y No VIS en estrato 4. (Factor de 1,6 para VIP/VIS y factor 1,66 para NoVIS del valor Residencial).*

Así los valores unitarios de venta definidos por tipo de producto inmobiliario son:

VIP: *\$2.485.603,59 / m² para aptos con área construida promedio de 42,00 m²*

VIS¹: *\$3.991.022,34 / m² para aptos con área construida promedio de 43,60 m²*

No VIP/VIS *\$7.676.000,00 / m² para aptos con área construida promedio de 63,35 m².*

Comercio Zonal: *\$3.976.966 / m² Bajo VIP, \$6.385.636 / m² Bajo VIS y \$12.742.160 / m² Bajo NO VIS.*

La utilidad (sobre ventas) del desarrollo inmobiliario, se asume según los lineamientos establecidos por la UAECD, que para los usos asignados dentro del Plan Parcial Alameda de la Concordia, son: (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

VIP: 10%

VIS: 12%

No VIP/VIS: 16%

Comercio: 18%

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111811

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 20 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

UNIDAD DE GESTIÓN 2 UG-2

El área útil total de la UG-2 es de 43.655,05 m² que corresponde a la supermanzana (SMz-1) y como resultado de la aplicación de los mencionados parámetros normativos, se obtienen los siguientes valores en la UG-2:

Dotacional: *Área total construida en el uso de 40.259,66 m², en edificaciones de 6 pisos de altura y con descuentos de puntos fijos (10%) y circulaciones adicionales (10%) se tiene un área vendible de 32.610,32 m², esto teniendo en cuenta que, a los usos dotacionales educativos no les exigen equipamiento comunal privado.*

La cantidad de estacionamientos se ajusta a lo estipulado en el DTS, ya que la norma establece que se calculan, los privados a partir de las áreas administrativas y los de visitantes de las áreas de aulas; es decir:

Dotacional Educativo: 32 Estacionamientos, 15 privados, 17 visitantes, adicionalmente 1 estacionamiento azul y 16 para bicicletas todos situados en planta.

Para el costo de construcción del proyecto planteado, se utilizó el presupuesto elaborado por parte de la UAECD para el uso Dotacional Educativo en edificación de 6 pisos de altura a diciembre de 2023 y para los costos de zonas duras y zonas verdes, se usaron los presupuestos que aplica la UAECD para el proceso del censo masivo anual, los cuales se describen a continuación:

Costo directo del uso dotacional \$2.477.642,48 m², costo directo de zonas verdes por \$50.000,00 m² y zonas duras para estacionamientos por \$287.500,00 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.

El valor de las cargas urbanísticas (suelo y construcción) se calculan bajo el principio de las unidades representativas de aportes (URA's) estimadas según lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 a la fecha de expedición del instrumento en estudio (Decreto Distrital 632 de 27 de diciembre de 2023) con 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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 21 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

Costos cargas locales¹ UG-2 **\$11.776.082.181,88**

Costos cargas generales UG-2

Aportes de suelo para cargas generales del plan parcial² UG-2

Dotacional **7.390,25 m²**

URA's para Edificabilidad adicional a la básica alcanzada en el Plan Parcial UG-2³

Dotacional **13.751,34 m²**

Cálculo final de la carga general por Edificabilidad adicional a la básica

Dotacional **13.751,34 – 7.390,25 = 6.361,09 m²**

Valor URA a 27 de diciembre de 2023 **\$1.200.617,43 m²**

Costo por edificabilidad adicional

Dotacional **6.361,09 m² * \$1.200.617,43 = \$7.637.236.428,26**

Notas: ¹ Tomados del artículo 42 Decreto Distrital 632 de 2023 y anexos, actualizado con ICOCIV a diciembre de 2023

² Calculados según artículo 5 Decreto 632 de 2023 y artículo 178 Decreto 088 de 2017

³ Calculados según artículo 186 Decreto 088 de 2017 y DTS y anexos del Decreto Distrital 632 de 2023 (artículo 3).

Para determinar el valor de ventas del producto inmobiliario construido se realizó una investigación económica del mercado inmobiliario que se describe a continuación:

Oficinas Según investigación económica del mercado inmobiliario de la zona (ver anexo), en proyectos localizados en los alrededores del ámbito de Lagos de Torca, especialmente en la Sabana de Bogotá, Chía y Cajicá, se adoptó un valor unitario de venta de: \$8.003.000,00 / m²

Como utilidad, según lineamientos de la UAECD, y para los usos asignados dentro del Plan Parcial Alameda de la Concordia, se adoptó el siguiente porcentaje, aplicado sobre el total de ventas: (Ver anexo 4 Ejercicios residuales): Dotacional (Oficinas) SMz_1: 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.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0944 DEL 26-noviembre-2024

Página 22 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

Finalmente, realizado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta del suelo que coincide con el área objeto de reparto del terreno del Plan Parcial de Desarrollo de **\$191.000 m²**.

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
1	KR 67 201 – 58	AAA0153RUUZ	50N-01087537
2	PARTE EL OTONO LTE B CASABLANCA SUBA	AAA0153RUWF	50N-01087538
3	PARTE EL OTONO LTE C CASABLANCA SUBA	AAA0153RUXR	50N-01087539

se obtuvo el siguiente resultado:

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA						
ACUERDO 6 DE 1990 ACUERDO 31 DE 1997	DECRETO 190 DE 2004 UPZ 2 ACADEMIA DECRETO 632 DE 2023 DECRETO 088 DE 2017	EFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA BRUTA TERRENO (AB)	ÁREA ÚTIL TERRENO (AU)	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AB)	EFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA BRUTA (EPT / AB)	EFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA ÚTIL (EPT / AU)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m²)	(\$/m²)	(\$/m²)	(m²)	(m²)	(\$)	(\$/m²)	(\$/m²)
\$ 43.000,00	\$ 191.000,00	\$ 148.000,00	213.044,36	101.556,65	\$ 31.530.565.280,00	\$ 148.000,00	\$ 310.472,68

(...)”.

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 23 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

Que de acuerdo con lo descrito en el informe técnico denominado *“INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ‘ALAMEDA DE LA CONCORDIA’ UBICADO EN LA LOCALIDAD DE SUBA”*, el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado, es consecuencia de la diferencia entre el valor del metro cuadrado indicado para la zona con la acción urbanística, esto es, el Decreto Distrital 632 de 2023 *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’ y se dictan otras disposiciones”* y el valor del metro cuadrado con el régimen normativo anterior a la acción urbanística generadora de plusvalía, es decir, el Acuerdo Distrital 6 de 1990, reglamentado por el Acuerdo Distrital 31 de 1996.

Que según lo dispuesto en el informe técnico el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno sobre área bruta, corresponde a \$148.000,00 y considerando que el área bruta de terreno del plan parcial n.º 9 “Alameda de la Concordia” es 213.044,36 m², se tiene que el efecto plusvalía total del instrumento corresponde a \$31.530.565.280,00.

Que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno expresado en área bruta, corresponde a \$148.000,00, valor que expresado en área útil corresponde a \$ 310.472,68.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el 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 632 de 2023, para calcular el área desarrollable.

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, *“Por lo anterior, es válido presentar la determinación del efecto total resultante, en los 3 tipos de áreas descritas anteriormente, ya que,*

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 24 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

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,

RESUELVE:

Artículo 1º. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios que conforman el ámbito de aplicación del *Plan Parcial n.º 9 “Alameda de la Concordia”*, ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca”, adoptado con el Decreto Distrital 632 de 2023, 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 bruta

DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M2 RESPECTO DEL AREA BRUTÁ
KR 67 201 – 58	AAA0153RUUZ	50N-1087537	\$148.000,00
PARTE EL OTOÑO LTE B CASABLANCA SUBA	AAA0153RUWF	50N-1087538	\$148.000,00
PARTE EL OTOÑO LTE C CASABLANCA SUBA	AAA0153RUXR	50N-1087539	\$148.000,00

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 25 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área útil

DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M2 RESPECTO DEL AREA ÚTIL
KR 67 201 – 58	AAA0153RUUZ	50N-1087537	\$ 310.472,68
PARTE EL OTOÑO LTE B CASABLANCA SUBA	AAA0153RUWF	50N-1087538	\$ 310.472,68
PARTE EL OTOÑO LTE C CASABLANCA SUBA	AAA0153RUXR	50N-1087539	\$ 310.472,68

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 DESARROLLO ‘ALAMEDA DE LA CONCORDIA’ UBICADO EN LA LOCALIDAD DE SUBA”*, el cual hace parte del expediente del presente acto administrativo.

Artículo 3º Para el momento de exigibilidad y cobro 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 4º. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, 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 5º. Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo en la dirección de los inmuebles identificados en el artículo 1º de la presente resolución, conforme

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 0944 DEL 26-noviembre-2024 Página 26 de 26

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – ‘Ciudad Lagos de Torca’, adoptando mediante el Decreto Distrital 632 de 2023”

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.

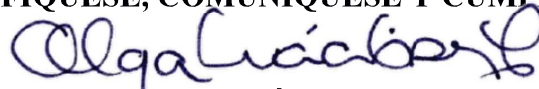
Artículo 6º. Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

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.

Artículo 8º. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Norte de Bogotá, D.C., para su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-1087537, 50N-1087538 y 50N-1087539, así como en los folios de matrícula inmobiliaria derivados de los mismos.

Dada en Bogotá D.C., a los 26-noviembre-2024

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
DIRECTORA

Aprobó: Yenny Carolina Rozo Gómez
Elba Nayibe Núñez Arciniegas
Revisó: Gloria Edith Martínez Sierra
Cindy María Arredondo Sánchez
Carlos Mario Latorre González
Claudia Alejandra Rincón Molina
Proyectó: Wilson Andrés Aguirre Romero
Oswaldo Sabogal Trujillo

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

