



**UAECD**  
Catastro Bogotá

## RESOLUCIÓN N.º **0998** DEL 18 - octubre - 2023

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

### **EL DIRECTOR 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 el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital”*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008 y el Acuerdo Distrital 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 *“Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017”*, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Decreto Distrital 562 del 12 de diciembre de 2014 *“Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones”* identificó hechos generadores de la participación en plusvalía por mayor edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

#### **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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN N.º0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 2 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

Que mediante el Decreto Distrital 575 de 2015 se modificó el Decreto Distrital 562 de 2014 y se dictaron otras disposiciones.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 020 de 2011 *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”* norma vigente para el momento en que se expidió la acción urbanística, la Secretaría Distrital de Planeación mediante comunicación del 22 de diciembre de 2014, con radicación SDP 2-2014-56815 (2014ER31870 de la UAECD), con alcance de comunicación del 24 de diciembre de 2014, con radicación SDP 2-2014-57110 (2014ER31992 de la UAECD), solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la determinación del efecto plusvalía para las zonas o subzonas beneficiarias de la acción urbanística contenida en el Decreto Distrital 562 de 2014.

Que posteriormente, el Decreto Distrital 803 del 20 de diciembre de 2018, *“por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”*, derogó el Decreto Distrital 020 de 2011.

Que mediante el Decreto Distrital 079 del 22 de febrero 2016, se derogaron los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015, **manteniendo la obligación de pago de la participación en plusvalía para los propietarios y los poseedores de inmuebles que concretaron el beneficio urbanístico contenido en dichos actos administrativos o los que lo llegasen a concretar en virtud del régimen de transición consignado en el numeral 4º de su artículo 3º.**

Que el numeral 4º del artículo 3º del Decreto Distrital 079 de 2016 estableció el siguiente régimen de transición en cuanto a la participación en plusvalía:

#### *“4. Participación en Plusvalía:*

*Para todas las situaciones contempladas en el presente artículo, que se hayan tramitado o se tramiten con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015 y que presenten hechos generadores de la participación en*

#### **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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 3 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

***plusvalía, se procederá a la liquidación de su efecto, inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, exigibilidad y cobro, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes sobre la materia, en los casos que se encuentren en trámite o en que se configure un momento de exigibilidad de la participación en plusvalía.***

*Las anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria y las demás actuaciones administrativas referentes a la determinación, cálculo y liquidación del efecto plusvalía que se realizaron en virtud del Decreto Distrital 562 de 2014, como hecho generador de la misma, y que a la entrada en vigencia del presente Decreto no se configure alguno de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedarán sin efecto, en virtud de la derogatoria efectuada por el presente acto administrativo .” (Negrilla fuera de texto original).*

Que, de igual manera, el artículo 4 ibidem, dispuso lo siguiente:

*“La Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de este acto administrativo, solicitará a los Curadores Urbanos de la ciudad de Bogotá, D.C., la relación de las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma, las licencias urbanísticas expedidas y en general las actuaciones que se encuentran en estudio, que concretaron o concreten el aprovechamiento normativo previsto en el Decreto Distrital 562 de 2014 en virtud del régimen de transición consagrado en el presente decreto. La información que sea recopilada será remitida a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro de los cinco (5) días siguientes a su entrega por parte de los Curadores Urbanos. Todo lo anterior, con la finalidad de que dicha entidad adelante las actuaciones pertinentes que permitan garantizar el pago de la participación de plusvalía de los propietarios y los poseedores de predios e inmuebles que concretaron o que concreten el beneficio urbanístico contenido en el Decreto en mención.”.*

Que en coherencia con el régimen de transición de que trata el artículo 3º y las órdenes expresadas en el artículo 4º del Decreto Distrital 079 de 2016 y conforme al Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, que corresponde a la acción urbanística que constituye el hecho generador de la participación en plusvalía de autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, el cual tuvo una vigencia transitoria, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- solicitó a los Curadores Urbanos de la ciudad, la relación de las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma, las licencias urbanísticas expedidas y en general, las

### 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 4 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

actuaciones que se encontraban en estudio al momento de expedirse el Decreto Distrital 079 de 2016, requeridas como insumo para validar la aplicación de la vigencia transitoria de los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015.

Que conforme a la obligación señalada en el artículo 4 del Decreto Distrital 079 de 2016, la información recopilada por la Secretaría Distrital del Planeación – SDP- fue remitida a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD mediante las comunicaciones 2-2016-10935 del 14 de marzo de 2016 (2016ER5173 de la UAECD) y 2-2016-21280 del 13 de mayo de 2016 (2016ER9930 de la UAECD).

Que para el área de terreno del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, fue reportado el trámite de solicitud de licencia de construcción con expediente n. ° 15-5-0652 y la licencia de construcción LC 15-5-0761 del 23 de octubre de 2015, ejecutoriada el 28 de octubre de 2015.

Que la **acción urbanística** que contiene el hecho generador de la participación en plusvalía es el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, al autorizar un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, tal como lo dispone el artículo 40 de dicho decreto.

Que la información de los trámites de solicitudes de licencias urbanísticas remitida por la Secretaría Distrital de Planeación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se utilizó sólo para establecer que se hizo uso de la mayor edificabilidad autorizada por la acción urbanística, que en el presente caso corresponde al Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015.

Que en relación con el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50C-01985078, se identificó el aprovechamiento del mayor potencial de edificabilidad autorizado por el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015.

Que, con fundamento en la información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación, dando aplicación al régimen de transición del artículo 3º del Decreto Distrital 079 de 2016, la

### 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023** Página 5 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD realizó el ejercicio correspondiente al cálculo del efecto plusvalía en relación con el citado inmueble el cual fue aprobado mediante acta de Comité Interno del día 22 de octubre de 2021.

Que el cálculo del efecto plusvalía con base en el hecho generador derivado de la aplicación del Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, respecto del área de terreno del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-01985078, fue presentado en la Sesión Interinstitucional de que trata el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018 el día 01 de diciembre de 2021, en la cual participaron las Direcciones de Economía Urbana y Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, así como la Subgerencia de Información Económica de esta Unidad, tal como consta en el Acta n.º 012 del 01 de diciembre de 2021, el cual había sido aprobado por la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante correo electrónico del 18 de noviembre de 2021, en tanto que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación no presentó objeciones al cálculo, motivo por el cual se entiende que el mismo fue aceptado, conforme a lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018.

Que el citado cálculo del efecto plusvalía se unificó en el documento denominado *“CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50C-01985078”*.

Que en el estudio técnico se está atendiendo el cálculo del efecto plusvalía con base en los hechos generadores derivados de la aplicación del Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, para el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50C-01985078.

Que el Informe de *“CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50C-01985078”*, expone la siguiente información:

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023** Página 6 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

**“CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50C-01985078**

(...)

**NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

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

- Ley 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 790 del 28 de diciembre de 2017
- Decreto Distrital 803 de 20 de diciembre de 2018

**CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

*La condición normativa que debe tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística está contenida en el Decreto Distrital N° 468 del 20 de noviembre de 2006 reglamentario de la UPZ N° 99-Chapinero, al igual que las disposiciones comunes contenidas en los Decretos Distritales N° 159 de 2004 y N° 333 de 2010, las cuales son:*

UPZ:	99 CHAPINERO
Tratamiento:	Consolidación
Modalidad:	Con cambio de patrón
Área de actividad:	Comercio y servicios
Zona:	Comercio cualificado

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 7 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

Sector normativo:	I
Subsector de edificabilidad:	A
Subsector de Usos:	I
Uso principal:	Comercio y servicios
Tipología:	Continua
Altura máxima permitida:	6 pisos
Índice de ocupación:	0,70
Índice de construcción:	4,00
Antejardín:	3,50 m. (Ver Nota 1).
Aislamiento lateral:	0,00 m.
Aislamiento posterior:	5,00 m.
Demanda de estacionamientos:	Zona B

**Nota 1:** Según el artículo 7 Decreto Distrital N° 468 del 20 de noviembre de 2006 reglamentario de la UPZ N°99 “En esta UPZ se exige antejardín con una dimensión mínima de 3,5 metros o según la dimensión predominante del costado de manzana...”; por lo tanto, y revisada la condición del costado de manzana, y lo consolidado finalmente con la norma del Decreto Distrital N° 562/14, la predominancia del costado de manzana es sin antejardín.

### CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en el Decreto Distrital N° 562 del 12 de diciembre de 2014, desarrollando el máximo normativo en edificabilidad sobre los usos principales autorizados por la UPZ, bajo los siguientes parámetros normativos:

Decreto Distrital N° 562 de 2014:	Incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana
Tratamiento:	Renovación Urbana
Modalidad:	Reactivación
Área de actividad:	Comercio y servicios
Zona:	Comercio cualificado
Uso principal:	Comercio y servicios
Uso aprovechado:	Servicios (Oficinas)
Altura:	Resultante
Índice de construcción:	Resultante

#### 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 8 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

Antejardín: 3,50 m.  
Estrato: 3  
Demanda de estacionamientos: Zona B

### **METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO**

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

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

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

### **MÉTODO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

*Con base en los lineamientos de edificabilidad establecidos en el Decreto Distrital N° 190 del 22 de junio de 2004 y el Decreto Distrital N° 468 de 20 de noviembre 2006, se parte de un área de lote de 793,88 m<sup>2</sup>, y luego de aplicar los parámetros normativos de la UPZ, se obtiene un área construida total en el uso de 3.497,35 m<sup>2</sup>, la cual corresponde al producto de la aplicación del índice de ocupación (0,7) y las normas volumétricas (aislamientos, voladizo y altura), se plantea un proyecto de 6 pisos en uso de Oficinas con dos (2) sótanos, que requiere un total de 34 estacionamientos privados y 27 para visitantes. El perfil vial de la Carrera 10, según cartografía UAECD se estima en 15,6 m, por tanto le corresponde un voladizo de 1 m.*

#### **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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





## RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 9 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

*El área vendible se obtiene de descontar del área total construida, las áreas de puntos fijos (349,73 m<sup>2</sup>), circulaciones adicionales (314,76 m<sup>2</sup>) y equipamiento comunal construido (46,44 m<sup>2</sup>), obteniendo un área vendible final de 2.786,41 m<sup>2</sup>.*

*Los datos de venta para Oficinas (\$5.950.000 m<sup>2</sup>) se tomaron de la información suministrada por CAMACOL para proyectos nuevos en la zona objeto de estudio, fuente utilizada en cálculo masivo para la Determinación del Efecto Plusvalía liquidada, y de parqueaderos privados (\$30.000.000) usados en ejercicios valuatorios dentro de la zona de estudio (ver anexos).*

*Los costos de construcción se tomaron de las tipologías constructivas realizadas por la UAECD para el año 2014. Costo total de \$1.430.000 m<sup>2</sup>, actualizada a diciembre de 2014 con el índice ICCV de 2,01% y discriminados entre costos directos (\$1.302.449,11 m<sup>2</sup>) e indirectos (Licenciamiento y otros costos urbanísticos).*

*Es de anotar que, para el modelamiento de implantación de las edificaciones y para su posterior estimación presupuestal, se tuvo en cuenta las normas urbanísticas vigentes (Decreto Distrital n° 159 de 2004, Decreto Distrital n° 333 de 2010, normas comunes a todas las UPZ) y lo relacionado con la reglamentación NSR10 (Título K) y que el cálculo del efecto plusvalía se realizó bajo parámetros técnicos establecidos para ejercicios masivos; es decir, costos de construcción estándar por características constructivas por usos y ventas de productos inmobiliarios por tipologías (residencial por estratos, oficinas, comercio, etc.).*

*Una vez desarrollado el anterior ejercicio residual, se obtiene un valor de terreno de \$6.850.000 m<sup>2</sup>.*

### **MÉTODO RESIDUAL CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

*Se aplicó la normatividad establecida en el Decreto Distrital N° 562 de 2014 y se realiza el ejercicio residual con el principio de máximo aprovechamiento en edificabilidad, sirviendo como base para la presente determinación del efecto plusvalía.*

*Se modela un proyecto de oficinas de 15 pisos, se construye sobre un área de terreno de 793,88 m<sup>2</sup>, con tres (3) sótanos; se distribuye la construcción en tres niveles, el primero es una plataforma de tres*

#### **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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





**RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023** Página 10 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

*(3) pisos seguida de otras dos plataformas de seis (6) pisos cada una, con lo cual se obtiene un área total construida en el uso de servicios de 6.552,32 m<sup>2</sup>, y con un área total construida con sótanos de 8.933,96 m<sup>2</sup>. El área vendible se obtiene de descontar del área total construida las áreas de puntos fijos (655,23 m<sup>2</sup>), circulaciones adicionales (589,71 m<sup>2</sup>), equipamiento comunal construido (84,06 m<sup>2</sup>) y (8) parqueaderos faltantes de visitantes en primer piso (180,00 m<sup>2</sup>), obteniendo un área vendible final de 5.043,32 m<sup>2</sup> que genera 63 estacionamientos privados y 50 para visitantes.*

*Los valores de venta para los productos inmobiliarios corresponden a los mismos adoptados para el escenario de antes de la acción urbanística (Oficinas: \$5.950.000 m<sup>2</sup> y parqueaderos privados: \$30.000.000).*

*Los costos de construcción se tomaron de las tipologías constructivas realizadas por la UAECD para el año 2014. Costo total de \$1.505.000 m<sup>2</sup>, actualizada a diciembre de 2014 con el índice ICCV de 2,01% y discriminados entre costos directos (\$1.370.759,38 m<sup>2</sup>) e indirectos (Licenciamiento y otros costos urbanísticos incluidas las cargas por edificabilidad y vivienda VIP). Es de anotar que si se incluyeron los costos indirectos por cargas de VIP (Decreto Distrital N° 138 del 14 de abril de 2015) y de servicios públicos domiciliarios (artículo 22 del Decreto Distrital N° 562 de 12 de diciembre de 2014 y artículo 8 del Decreto Distrital N° 575 de 22 de diciembre de 2015).*

*Es de anotar que, para el modelamiento de implantación de las edificaciones y para su posterior estimación presupuestal, se tuvo en cuenta las normas urbanísticas vigentes (Decreto Distrital n° 159 de 2004, Decreto Distrital n° 333 de 2010, normas comunes a todas las UPZ) y lo relacionado con la reglamentación NSR10 (Título K) y que el cálculo del efecto plusvalía se realizó bajo parámetros técnicos establecidos para ejercicios masivos; es decir, costos de construcción estándar por características constructivas por usos y ventas de productos inmobiliarios por tipologías (residencial por estratos, oficinas, comercio, etc.).*

*Una vez desarrollado el anterior ejercicio residual, se obtiene un valor de terreno de \$9.616.000 m<sup>2</sup>.*

### **DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA**

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 11 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

*De acuerdo con las áreas resultantes de los ejercicios residuales elaborados y del estudio económico realizado en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SI EXISTE** efecto plusvalía por mayor aprovechamiento en edificabilidad, como resultado de la entrada en vigencia del Decreto Distrital N° 562 del 12 de diciembre de 2014, para el predio con matrícula inmobiliaria n° 50C-01985078.*

*Este cálculo fue socializado y aprobado en el comité interno de la UAECD el día 22 de octubre de 2021 y fue aprobado mediante correo electrónico del día 18 de noviembre de 2021 por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.*

### **EFECTO PLUSVALÍA**

*De acuerdo con el ejercicio efectuado, para el predio identificado así:*

<b>CHIP</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<i>No registra</i>	<i>50C-01985078</i>	<i>KR 10 54 A - 48</i>

*se obtuvo como resultado, el siguiente valor sobre área de terreno del predio antes identificado:*

#### **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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023** Página 12 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA			
DECRETO 190 DE 2004 DECRETO 468 DE 2006	DECRETO 190 DE 2004 DECRETO 562 DE 2014	EFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1 )	ÁREA TOTAL TERRENO (AT)	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AT)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)			
(\$/m <sup>2</sup> )	(\$/m <sup>2</sup> )	(\$/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(\$)
\$ 6.850.000,00	\$ 9.616.000,00	\$ 2.766.000,00	793,88	\$ 2.195.872.080,00

(...”).

Que de acuerdo con lo descrito en el informe técnico elaborado por la Subgerencia de Información Económica de esta Unidad, el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno es consecuencia de la diferencia entre el valor del metro cuadrado de suelo determinado para la zona homogénea antes de la acción urbanística, es decir, bajo las normas contempladas en el Decreto Distrital 468 del 20 de noviembre de 2006 reglamentario de la UPZ N° 99-Chapinero, que corresponde a \$6.850.000 y el valor del metro cuadrado de suelo establecido como consecuencia de la adopción del Decreto Distrital 562 de 2014, que es \$9.616.000. De esta manera, la diferencia entre los citados valores corresponde a un total de \$2.766.000 por metro cuadrado.

Que la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, que en el artículo 608 señaló lo siguiente:

**“Artículo 608. Derogatorias.** *El presente Plan deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 22 de 1995, el Decreto Distrital 765 de 1999, el Decreto Distrital 619 de 2000, el Decreto Distrital 1110 de 2000, el Decreto Distrital 469 de 2003, el Decreto Distrital 190 de 2004 y todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y*

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 13 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

*complementan, así como las Unidades de Planeamiento Zonal. Lo anterior con excepción de lo dispuesto en el régimen de transición, y las remisiones expresas que se efectúen a dichas disposiciones.”.*

Por tal motivo, se entiende que el Decreto Distrital 079 de 2016 fue derogado en virtud de la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que no obstante lo anterior, en el Capítulo 3 del decreto ídem, se estableció un régimen de transición y en el artículo 593 de dicho capítulo respecto a las situaciones jurídicas consolidadas, se indicó lo siguiente:

*“**Artículo 593. Situaciones jurídicas consolidadas.** Los actos administrativos de contenido particular y concreto que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. Las normas urbanísticas definidas en el presente Plan respetarán situaciones jurídicas consolidadas de contenido particular y concreto, y se aplicarán sin perjuicio de los derechos de construcción y desarrollo autorizados en las licencias urbanísticas y actos administrativos de legalización urbanística debidamente expedidos y ejecutados, atendiendo a la Constitución y la Ley.”*

Que a su vez, en el artículo 547 del decreto ibidem, se establecen las condiciones para la adopción de las liquidaciones del efecto plusvalía de la siguiente manera:

*“**Artículo 547. Participación en el efecto plusvalía.** Para efectos de la aplicación de la participación en el efecto plusvalía a que se refiere los Decretos Distritales 790 de 2017 y 803 de 2018, adicional a las condiciones establecidas en el artículo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:*

- 1. Para las licencias urbanísticas que se hayan tramitado o se tramiten en el marco del régimen de transición establecido en el presente Plan, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas reglamentarias, que no cuenten con liquidación previa y que concreten hechos generadores de participación en plusvalía, se procederá a la liquidación del efecto, inscripción en el folio de matrícula*

### 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)





## RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023 Página 14 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

*inmobiliaria, exigibilidad y cobro, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 803 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o complemente.*

(...)”.

Que conforme con lo anterior y considerando que para el predio con matrícula inmobiliaria 50C-01985078, según la información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación se reportó un acto administrativo de contenido particular y concreto que autoriza una actuación urbanística con fundamento en el Decreto Distrital 562 de 2014, se encuentra procedente la adopción de la liquidación del efecto plusvalía.

Que el 3 de diciembre de 2020 la Sección Cuarta de la Sala de Contencioso Administrativo del Consejo de Estado profirió Sentencia de Unificación Jurisprudencial dentro del proceso de nulidad y restablecimiento del derecho 25000-23-37-000-2012-00375-02(23540) 2020CE-SUJ-4- 006, en la que respecto a las disposiciones que regulan el trámite de liquidación del efecto plusvalía, dispuso lo siguiente:

"(...)

### FALLA

*1. Unificar la jurisprudencia del Consejo de Estado sobre la interpretación de la expresión «autorización específica» utilizada por las normas que regulan la participación en plusvalía y su consecuencia respecto de la aplicación de la ley en el tiempo, así:*

*1) A efectos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la autorización específica que configura el hecho generador de la participación en plusvalía es la acción urbanística, entendida en los términos del artículo 8.º ibidem, que permita la destinación del predio a un uso más rentable o incrementar el aprovechamiento del suelo, en los eventos señalados en la disposición. La acción urbanística podrá estar contenida en los planes de ordenamiento territorial, o en los instrumentos que lo desarrollan o complementan (art. 9 Ley 388 de 1997) e, incluso, se podrá generar una nueva acción urbanística en vigencia de un mismo plan. La participación en plusvalía se causa siempre y cuando el ente territorial, previo a la acción urbanística, haya adoptado dicha exacción.*

#### 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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023** Página 15 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

*2) La anterior regla jurisprudencial de unificación rige para los trámites pendientes de resolver en sede administrativa y judicial. No podrá aplicarse a conflictos decididos con antelación.*

*(...)”.*

Que la liquidación del efecto plusvalía para el predio con matrícula inmobiliaria 50C-01985078 que se adopta con el presente acto, se ajusta a los criterios señalados en la providencia antes citada, por cuanto para los efectos, se consideró como la acción urbanística contentiva del hecho generador de la participación en plusvalía el Decreto Distrital 562 de 2014, por cuando autoriza un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. Además, la participación en plusvalía fue adoptada por el Distrito Capital con el Acuerdo 118 de 2003, es decir, previa adopción de la acción urbanística.

Adicionalmente, se debe indicar que la regla jurisprudencial es aplicable al presente caso, toda vez que para la fecha en que se profirió el fallo en mención, no se había resuelto la actuación administrativa.

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

En mérito de lo expuesto el Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.** Determinar, conforme al régimen de transición establecido por el numeral 4º del artículo 3º del Decreto Distrital 079 de 2016 que el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo como consecuencia de la aplicación del Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023** Página 16 de 17

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

Decreto Distrital 575 de 2015, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-01985078, es el indicado a continuación:

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>CHIP</b>	<b>EFFECTO PLUSVALÍA por M<sup>2</sup> de terreno</b>
KR 10 54 A - 48	50C-01985078	No registra	\$2.766.000

**ARTÍCULO 2º.** Adóptese como parte integral de la presente resolución el documento denominado **“CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50C-01985078”**, el cual hace parte del expediente del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 3º** Para el momento de exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía, actualícese el monto del efecto plusvalía establecido en la presente resolución, del inmueble correspondiente, 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 de terreno.

**ARTÍCULO 5º.** Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo, a los propietarios del predio identificado en el artículo 1 de este acto administrativo, en la dirección de tal inmueble, 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.

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**RESOLUCIÓN N.º 0998 DEL 18 - octubre - 2023** Página 17 de 17

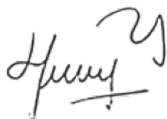
*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-01985078, en el marco de las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, conforme al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016”*

**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-, a los Curadores urbanos para su información y exigibilidad, a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá para lo de su competencia, y a la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá Zona Centro para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-01985078.



Dada en Bogotá D.C., a los 18 - octubre - 2023

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**






**HENRY RODRÍGUEZ SOSA  
DIRECTOR**


Aprobó: Elba Nayibe Núñez Arciniegas  
Luz Stella Barón Calderón

Gerente de Información Catastral   
Subgerente de información Económica 

Revisó: Fernando Suárez Arias  
Carlos Mario Latorre González  
Claudia A Rincon Molina

Gerente Jurídico   
Contratista /SIE/ Aspectos Técnicos   
Contratista SIE/Norma Urbana 

Proyectó: Oswaldo Sabogal Trujillo  
Wilson Andrés Aguirre Romero

Profesional Especializado /SIE-~~st~~.  
Contratista/SIE/Aspectos Jurídicos 

**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](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

