



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

RESOLUCIÓN N.º **0330** DE 2026

22-mayo-2026

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL –UAECD–

En ejercicio de sus atribuciones legales, reglamentarias y estatutarias, en especial, las contenidas en el numeral 23 del artículo 16 del Acuerdo 004 de 2021, expedido por el Consejo Directivo de la UAECD y el artículo 114 del Decreto Distrital 639 de 2025, y

CONSIDERANDO

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

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

Que a través del Acuerdo 118 de 2003 se establecieron las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el Distrito Capital.

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

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

Que en el Título 8 del Decreto Distrital 639 de 2025, se establecieron 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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01
V3





Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

Que el artículo 111 del Decreto Distrital 639 de 2025 establece que *“Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- que establezca el mayor valor por metro cuadrado de 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 114 ídem, otorga a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la competencia para liquidar *“(…) el efecto plusvalía causado por metro cuadrado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicar las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Distrital (…)”*.

Que por medio del Decreto Distrital 464 de 2024, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda.

Que el artículo 2 del referido decreto establece la delimitación y el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, de la siguiente manera:

“(…)

<i>NORTE</i>	<i>Calle 14</i>
<i>SUR</i>	<i>Avenida Colón (Avenida Calle 13)</i>
<i>ORIENTE</i>	<i>Avenida Cundinamarca (Avenida Carrera 36)</i>
<i>OCCIDENTE</i>	<i>Carrera 37</i>

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

<i>MATRÍCULA INMOBILIARIA</i>	<i>CHIP</i>	<i>DIRECCIÓN</i>	<i>ÁREAS MANZANA CATASTRAL(M²)</i>
<i>50C-1899966</i>	<i>AAA0267TDPA</i>	<i>AC 13 # 36-60</i>	<i>4.230,38</i>



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026 Página n.º 3 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

50C-1899967	AAA0242KPYN	AC 13 # 36-08	683,35
-------------	-------------	---------------	--------

El polígono conformado por los predios antes identificados cuenta con un área de 4.913,73 m², según información catastral suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- para la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

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

Que el artículo 27 del Decreto Distrital 464 de 2024, establece que la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” configura hecho generador de participación en plusvalía, en los siguientes términos:

“Artículo 27º.- Participación en plusvalía. *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 - compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017-, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el “Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía” de fecha 24 de mayo de 2024 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente Plan Parcial **SÍ** configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*

*No obstante, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, **NO** se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del presente instrumento no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el ámbito del Plan Parcial, en comparación con el que autoriza la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 108 - Zona Industrial, reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 497 de 2012”. (Subrayado fuera del texto original).*

Que mediante el radicado SDP 2-2025-00479 del 8 de enero de 2025 y radicado UAECD 2025ER231 del 09 de enero de 2025, 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 del Decreto Distrital 464 del 24 de diciembre de 2024.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026 Página n.º 4 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

Que el día 24 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la sesión del Comité de Cálculo de Efecto Plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la revisión y aprobación interna del cálculo del efecto plusvalía del referido plan parcial de renovación urbana.

Que el día 9 de diciembre de 2025, se adelantó de manera virtual la sesión interinstitucional única de revisión y presentación del cálculo de efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, conforme a lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, vigente para la fecha, con participación de la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como consta en el Acta No. 010-2025.

Que el día 9 de diciembre de 2025, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional mediante correo electrónico manifestó que, “(...) Desde las subdirecciones de Renovación Urbana y Desarrollo y Economía Urbana, Rural y Regional de la SDP no tenemos observaciones al cálculo”. De tal manera, se tiene que la Secretaría Distrital de Planeación aceptó el cálculo del efecto plusvalía presentado por esta Unidad.

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

“(...) INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS” UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

DECRETO DISTRITAL n° 464 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2024

(...)

Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación SDP, mediante radicado 2-2025-00479 del 8 de enero de 2025, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante radicado 2025ER231 del 09 de enero de 2025 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n° 2025- 47527 del 23 de enero de 2025.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3



Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

*Una vez revisada la documentación y soportes enviados por la SDP, dentro del desarrollo del ejercicio de cálculo del efecto plusvalía, se solicitó información adicional técnica, específicamente lo relacionado con el DTS y el Anexo 2 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios...” respecto de la fecha a la cual aplica la estimación de los costos de las cargas urbanísticas mediante oficio 2025EE2729 del 31 de enero de 2025. Se recibió la respuesta inicial por parte de la SDP mediante radicado UAECD 2025ER3397 del 26 de febrero de 2025 con oficio SDP 2-2025-09917 del 25 de febrero donde requieren prórroga de 30 días hábiles para suministrar la información solicitada y mediante radicado 2025ER6552 del 9 de abril de 2025 y SDP 2- 2025-10367 del 27 de febrero de 2025, se recibe la respuesta solicitada. Nuevamente, se solicitó información adicional concerniente con la correcta aplicación de la **Nota 7** descrita en la ficha normativa para el sector 1 I A de la UPZ 108 Zona Industrial, mediante oficio 2025EE36321 del 28 de julio de 2025 y se recibió respuesta por parte de la SDP mediante radicado UAECD 2025ER17904 del 17 de septiembre de 2025 con oficio SDP 2-2025-50455 del 16 de septiembre de 2025, referido a que, para el caso de Usos netamente industriales, aplica el Índice de Ocupación (I.O.) de 0,8. Con esta información, se continuó con el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía.*

Es importante mencionar que, las fechas para las cuales se realizan los ejercicios residuales, en los cuales se determina el valor del suelo, son: Para el escenario antes de la acción urbanística, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, es la del día inmediatamente anterior a la publicación de la adopción del instrumento; es decir, 23 de diciembre de 2024 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 464 del 24 de diciembre de 2024, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LIMITES
Norte	Calle 14
Sur	Avenida Colón (AC 13)
Oriente	Avenida Cundinamarca (AK 36)
Occidente	Carrera 37

Fuente: Decreto Distrital 464 de 2024 artículo 2º



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026 Página n.º 6 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

El Plan Parcial está conformado por dos (2) predios ubicados en el sector catastral 004208 Los Ejidos, en la Localidad de Puente Aranda, los cuales, se relacionan a continuación:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AC 13 36-60	AAA0267TDPA	50C-01899966	4.230,38 m ²
2	AC 13 36-08	AAA0242KPYN	50C-01899967	683,35 m ²

Fuente: Decreto Distrital 464 de 2024 artículo 2º

El Plan Parcial se localiza dentro de una zona, en el centro-occidente de la ciudad, en el sector catastral 004208 Los Ejidos, ocupando toda la manzana catastral cuarenta (004208 40), zona en proceso de renovación urbana, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos industriales.

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

REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026 Página n.º 7 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

- Decreto Distrital N° 790 del 28 de diciembre del 2017
- Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
<i>Normatividad</i>	<i>DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011</i>	<i>DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 464 DE 2024</i>
<i>Clase de suelo</i>	<i>Suelo Urbano</i>	<i>Suelo Urbano</i>
<i>Área de actividad</i>	<i>Industrial Zona Industrial</i>	<i>Industrial Zona Industrial</i>
<i>Tratamiento</i>	<i>Consolidación Modalidad de Sectores urbanos especiales</i>	<i>Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo</i>
<i>Sector normativo</i>	<i>I</i>	<i>I</i>
<i>Subsector de uso</i>	<i>I</i>	<i>I</i>
<i>Subsector de edificabilidad</i>	<i>A</i>	<i>A</i>
<i>Tipología</i>	<i>Continua</i>	<i>Continua</i>
<i>Altura máxima permitida</i>	<i>5p</i>	<i>25p (100 m)</i>
<i>Índice de ocupación máximo</i>	<i>0,7 (Nota 7) Nota 7: Se permite incrementar el Índice de ocupación hasta el 0.80 por predio, cuando se desarrollen actividades netamente de producción o industriales. El resto de las condiciones serán las consignadas en la respectiva ficha normativa.</i>	<i>Resultante</i>

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 8 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
<i>Índice de construcción máximo</i>	3,5	7,15 ICf
<i>Demanda de estacionamientos</i>	Zona C <u>Industrial</u> Privados: 1/120 m2 Visitantes 1/300 m2	Zona C <u>Residencial VIS</u> <u>Comercio</u> <u>Vecinal A</u> Privados: 1/8 viv 1/250 m2 Visitantes 1/18 viv 1/30 m2
<i>Antejardín</i>	No se Exige <i>(Nota I: ((...)) c) de lo anterior se exceptúan los predios con frente a la Avenida de los Comuneros (AC 6), Avenida de las Américas, y la Avenida Ferrocarril de Occidente (DG 22º), cuyo antejardín es de mínimo 8.00 metros, y para los predios con frente a la Avenida Colon (AC13) y Avenida del Sur (Tv 42), el antejardín reglamentario es de mínimo 5.00 metros.)</i>	No aplica
<i>USOS DE SUELO</i>	Principal: Uso Industrial	Principal: Vivienda Multifamiliar VIS Complementarios Comercio de escala vecinal A (Hasta 500 m2)

Fuente: Decreto Distrital n.º 464 de 2024 artículos 16º al 20º y el Anexo: “Estudio hechos generadores de plusvalía” (EHG_Plusvalia_PPRU_Los Ejidos firmado.pdf)

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n.º 464 del 24 de diciembre de 2024, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos y se dictan otras disposiciones (sic)” son:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 9 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

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

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del PPRU “Los Ejidos”, se identificó la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n.º 190 de 2004 y al Decreto Distrital n.º 317 de 2011 reglamentario de la UPZ 108 Zona Industrial.

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

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 10 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

Por las características del contexto geográfico del PPRU “Los Ejidos”, en especial, por encontrarse sobre el corredor de la malla vial arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se identifica la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n.º 190 de 2004 y sus decretos distritales reglamentarios y el Decreto Distrital n.º 464 de 2024.

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

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

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

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para determinar el valor de terreno para este escenario normativo, se parte del área de los predios y lindero original (APLO) de 4.913,73 m2 establecida en la tabla “Cuadro general de áreas del Plan Parcial” del artículo 5. “Proyecto Urbanístico y Áreas Generales del Plan Parcial de Renovación Urbana” del Decreto Distrital n.º 464 de 2024 y que corresponde al área total del Plan Parcial. A partir de ella, se calcula la ocupación máxima que puede alcanzar el bien inmueble a través de cumplir con las restricciones normativas, así:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

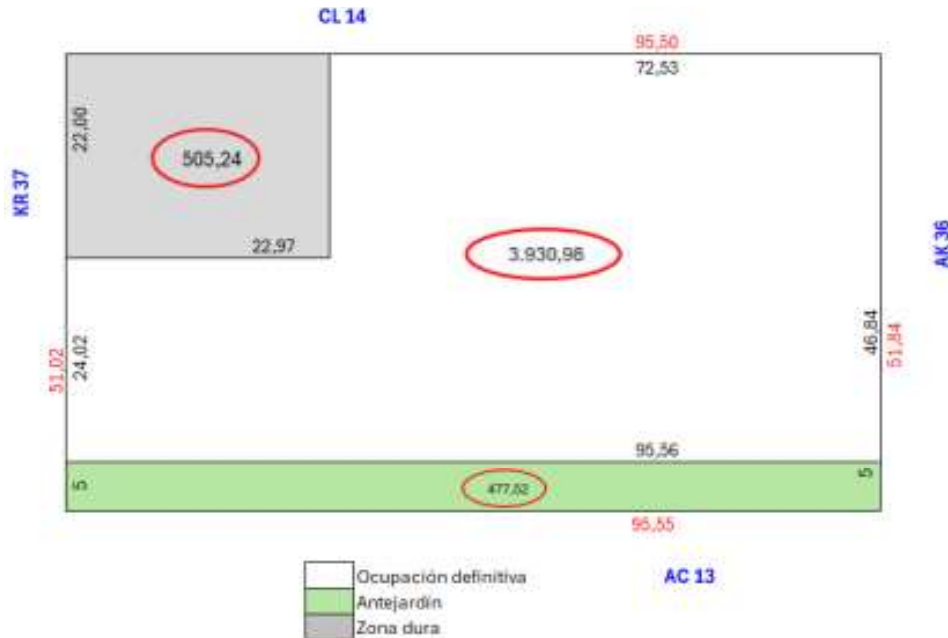
Página n.º 11 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

1. Teniendo en cuenta el índice máximo de ocupación autorizado para el predio (0,8), se obtiene un área de ocupación de 3.930,98 m²; producto de multiplicar el área de terreno por el índice de ocupación (4.913,73 * 0,8).

2. Teniendo en cuenta las condiciones volumétricas, se obtiene un área de ocupación de 4.436,21 m² producto de descontar al área de terreno el área de antejardín establecido por la Avenida Colón (AC 13) de 5 m de ancho (477,52 m²) obtenido así 4.913,73 m² - 477,52m².

3. Con base en la modelación de los dos anteriores escenarios, se adopta el menor de las áreas resultantes, es decir, por el índice de ocupación (0,8); la cual, cumple con las exigencias normativas y las condiciones volumétricas para generar el uso industrial bajo los parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto Distrital n.º 317 de 2011 y el Decreto Distrital n.º 080 de 2016 respecto a antejardines, aislamientos, equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta; es decir, una ocupación máxima en planta de **3.930,98 m²**, lo cual se muestra en el siguiente cuadro:



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (Q)	ÁREA (m ²)
Área de los predios y lindero original		4.913,73
Antejardín (Calle 13)	5m	477,52
Huella Edificio Industrial	0,8	3.930,98
Parqueaderos en planta (Zona dura)		503,80
Autos	14	245,00
Azules	6	159,60
Cargue-Descargue	2	84,00
Bicicletas	8	15,20
Subtotal ocupación		4.912,30
Área libre en planta		1,43

Para el desarrollo del ejercicio residual, se consideró proyectar el uso principal permitido en este escenario normativo, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, con voladizos por la AC 13 (1,5 m), por las carreras 36 y 37 (0,6 m) y por la calle 14 (0,6 m). El modelamiento de las áreas construidas y vendibles se muestra a continuación:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Huella Edificio Industrial	3.930,98
Voladizos en 2 piso	229,37
Área total del 2 piso	4.160,36
Altura máxima permitida	5
Área total construida (Edificio 5 pisos)	19.427,43
Puntos fijos (10%)	1.942,74
Equipamiento comunal privado construido	286,63
Área construida para cálculo de I.C.	17.198,06
Área vendible	17.198,06

Finalmente, se obtiene un área vendible de 17.198,06 m² al descontar del área total construida las áreas de los puntos fijos y el área total construida del equipamiento comunal privado, ubicada dentro de la misma edificación industrial.

Cabe resaltar que, para maximizar la ocupación en planta para el desarrollo del uso industrial, se hizo necesario construir un sótano sobre la huella del edificio de cinco (5) pisos para ubicar parte de los estacionamientos de las exigencias normativas de 200 parqueaderos en total (143 privados y 57 de visitantes); específicamente en este sótano se localizan 184 estacionamientos de autos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 13 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

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

DESCRIPCIÓN ESTACIONAMIENTOS	CANTIDAD (Q)	ÁREA (m ²)
Privados (1/120)	143	
Visitantes (1/300)	57	
Carga-Descarga (1/500)	2	
Azules (1/30)	6	
Bicicletas (1/2)	100	
En Planta		
Autos (17,50 m ²)	14	245,00
Carga-descarga (42,00 m ²)	2	84,00
Azules (26,60 m ²)	6	159,60
Bicicletas (1,90 m ²)	8	15,20
Total área Estacionamientos en planta		503,80

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

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

Índice de ocupación: 0,8

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

Para los costos de construcción de la edificación proyectada, se adoptó el presupuesto elaborado por la UAEC para la construcción de un edificio de 5 pisos con sótano, conformado por bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto fue calculado para julio de 2023 con un valor de costo directo de \$ 1.260.563,28 por m² para el uso industrial, el cual fue indexado a diciembre de 2024 con el ICOCED Bodegas (1,052640416421790), obteniendo un valor final de \$1.326.919,86 por m² y los demás costos se tomaron de las tipologías usadas por la UAEC dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario para zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado para el año 2024. (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos corresponden a 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 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 14 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

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

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

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 15 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de los predios y lindero original del terreno de \$3.799.000 por m², aproximado al mil más cercano.

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n.º 464 del 24 de diciembre de 2024, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

La extensión de 4.913,73 m² corresponde al área total beneficiaria del hecho generador de plusvalía del PPRU, tomada según lo consignado en el artículo 5 del Decreto Distrital n.º 464 del 24 de diciembre de 2024, que se encuentra ocupada de la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
1. Área de los predios y lindero original	4.913,73
2. Reserva vial (AK 36)	662,67
3. Cesión urbanística adicional (control ambiental)	201,37
4. Cargas urbanísticas obligatorias (20%)	984,82
4.1 Cesiones obligatorias Vías arteriales	
4.1.1 Sobre-ancho andén AC 13	690,40
4.2 Cesiones obligatorias Vías locales	
4.2.1 Sobre-ancho andén KR 37	107,12
4.2.2 Sobre-ancho andén CL 14	187,30
5. Subtotal Cesiones públicas (3 + 4)	1.186,19
6. Área de los predios y lindero resultante (1 -2 -5)	3.064,87

Fuente: Elaboración propia con base en el Cuadro General de Áreas del Pan Parcial, artículo 5 Decreto Distrital n.º 464 de 2024

El resultado final de descontar las áreas de cesión obligatoria y las adicionales es de 3.064,87 m², que corresponde al área útil del proyecto, identificada en el Decreto Distrital n.º 464 de 2024 como área de los predios resultante y lindero resultante. A continuación, se aplican los parámetros urbanísticos de ocupación, construcción y usos autorizados en los artículos 16 al 20 del Decreto Distrital n.º 464 de 2024.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3



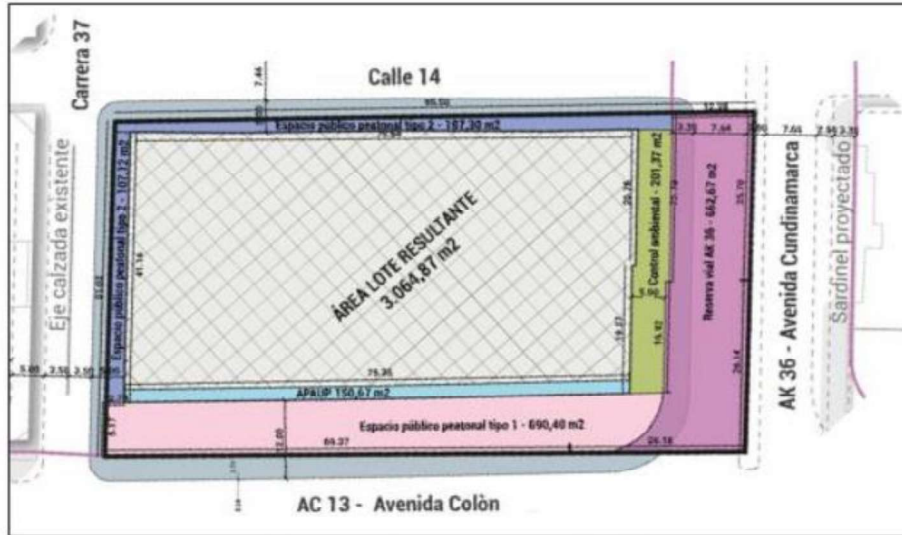


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 16 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”



Fuente: DTS Página 118 Anexo Decreto Distrital n° 464 de 2024

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

USOS

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

*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2019EE277842 de fecha 29 de noviembre de 2019 radicado por parte del promotor como anexo a la formulación inicial del Plan Parcial.

Fuente: Artículo 16 del Decreto Distrital n° 464 de 2024.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 17 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

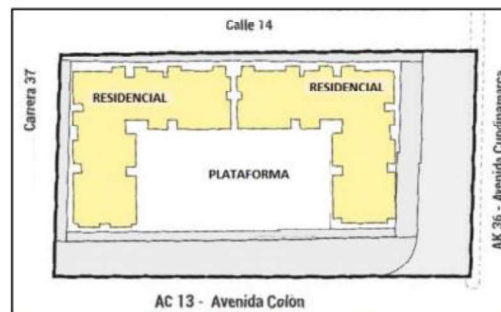
EDIFICABILIDAD

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

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (M2)	4.913,73 m2
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE (DESCONTANDO CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS Y CESIÓN ADICIONAL) (M2)	3.064,87 m2
ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA SEGÚN ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF) (M2)	35.133,17 m2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF)	7,15

Fuente: Artículo 17 del Decreto Distrital N° 464 de 2024.

A partir de los anteriores parámetros de edificabilidad, se calculan las áreas totales construidas, tomando como referencia el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, usado como modelo en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital n° 464 de 2024; aunque, proyectando una construcción de 25 pisos de altura total; de los cuales, dos(2) pisos corresponden a una plataforma donde se localizan el comercio vecinal de 465 m2, los parqueaderos exigidos (autos, azules y de bicicletas) y el equipamiento comunal construido necesario para el uso residencial, incluido la terraza de la plataforma, y en los pisos del 3 al 25, el uso residencial VIS en una edificación sobre la terraza de la plataforma.



Fuente: Documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital N° 464 de 2024 (Pág 144) y diseño UAECD

Según lo aprobado por el Decreto Distrital n° 464 de 2024 para los predios que hacen parte del PPRU Los Ejidos, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha del instrumento (24 de diciembre de 2024), la UAECD realiza un

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

modelamiento volumétrico y urbanístico sobre el área ocupable de 2.914,20 m2 para desarrollar los usos Residencial y Comercio vecinal.

El modelamiento realizado para el cálculo de las áreas totales construidas y posterior área final vendible se describe en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
1. Área de los predios y lindero original	4.913,73
2. Área de los predios y lindero resultante	3.064,87
3. APAUP	150,67
4. Huella de la Plataforma (2 – 3)	2.914,20
5. Altura Plataforma	2
6. Área total construida Plataforma + sótano (4 * 5)	8.742,60
6.1 Puntos fijos	1.004,55
6.1 Comercio vecinal	465,00
6.2 Equipamiento comunal construido	2.850,82
6.3 Estacionamientos	4.422,23
7. Área total construida Residencial	38.294,42
9. Área total construida (6 + 7)	47.037,02
10. Altura residencial	23
11. Huella edificio Residencial sobre Plataforma	1.664,97
12. Área total construida Residencial (10 * 11)	38.294,42
12.1 Puntos fijos	4.400,13
12.2 Equipamiento comunal construido	974,03
13. Área vendible residencial VIS	32.920,26
14. Área vendible Comercio vecinal en Plataforma	465,00
15. Área vendible Total	33.385,26

El área total vendible en el uso residencial de 32.920,26 m2 se distribuye en 800 apartamentos máximos autorizados (Según artículo 17 Decreto 464 de 2024); los cuales, se repartieron conforme a lo planteado en el DTS y en el Anexo 2 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios”, a saber:

Tipo 1 VIS de 36,00 m2 60 unidades (Conforme al Parágrafo del artículo 21 del Decreto Distrital 464 de 2024)

*Tipo 2 VIS-RU de 41,57 m2 **740 unidades***

Este proyecto obtuvo los siguientes índices (calculados sobre área total del terreno según Decreto Distrital n.º 464 de 2024):

Índice de ocupación: 0,5931

Índice de construcción: 7,15

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

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

Dado que el Plan Parcial Los Ejidos autoriza 800 unidades de vivienda VIS, el área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 6.425,00 m², distribuidos de la siguiente forma: Para zonas verdes un área de 2.600,15 m² (Se localizan en las cubiertas de la plataforma y de los edificios residenciales VIS) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 3.824,85 m² tal como se describe en los anexos (DTS y Reparto de cargas y beneficios) y se ubican dentro de la plataforma de dos pisos y el primer piso de la edificación residencial.

La cantidad de estacionamientos corresponde a la establecida en el artículo 20 del Decreto Distrital n.º 464 de 2024; obteniendo en total 158 para automóviles, discriminados así: 101 privados (100 Residencial y 1 Comercial), 57 visitantes (44 Residencial y 13 Comerciales), 5 azules y 79 para bicicletas.

Para los costos de construcción de la edificación proyectada, se adoptó el presupuesto para la construcción de un edificio residencial tipo VIS de veintitrés (23) pisos de altura sobre una plataforma de 2 pisos de altura. El presupuesto es calculado para julio de 2023 (Base revista Construdata 207 Jun-Ago 2023) con un valor de costo directo de \$ 1.923.099,02 m² (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos) que actualizado con ICOCED a diciembre de 2024 (1,033905399748850) genera un valor de \$ 1.988.302,46 m².

Los costos indirectos corresponden a 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 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Los valores para las cargas urbanísticas locales son las establecidas en el DTS (Cargas Urbanísticas Pág 156 y Pág 160) y lo descrito en el Decreto Distrital n.º 464 de 2024, que reporta como fecha de estimación de los mismos el mes de enero de 2022 con un valor de \$2.788.077.348,49 que se actualizan con el ICOCIV (Índice de costos de construcción de obras civiles) hasta diciembre de 2024 (1,221123340435230) obteniendo un valor actualizado de \$3.404.586.325,18.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 20 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

*Para determinar el valor de ventas del producto inmobiliario Residencial y dado que el proyecto fue autorizado para vivienda de interés social en Renovación Urbana, este, puede alcanzar el tope establecido en el Decreto Distrital n.º 1077 de 2015 (art 2.2.2.1.5.2.2 ...en los cuales podrá ser hasta de 175 smlmv...), obteniendo un valor por unidad de vivienda VIS de (175 * 1.300.000) \$227.500.000 según Decreto 949 de 2022. Pero es de anotar que, según el artículo 21 del Decreto Distrital n.º 464 de 2024, se debe destinar 60 unidades residenciales de mínimo 36,00 m2 de área construida para la Secretaría Distrital del Hábitat a un valor máximo de venta de 125 smmlv, el resto de unidades (740), se comercializarán al valor tope autorizado para Renovación Urbana, es decir, 175 smmlv.*

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

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

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

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

Así, los valores m2 unitarios de \$5.472.970,64 m2 y \$4.513.888,89 m2 es resultante de dividir el valor total de la unidad de vivienda (\$227.500.000) entre 41,57 m2 y de dividir el valor total de la unidad de vivienda (\$162.500.000) entre 36,00 m2.

Para el uso comercial, se realiza una investigación económica de proyectos residenciales con comercio en primeros pisos y se adopta el valor del límite superior de la investigación económica inmobiliaria de \$8.738.000 por m2 por corresponder a locales usados y localizados en zonas residenciales comparables. Adicional, como la exigencia de estacionamientos para comercio genera un parqueadero privado, este se comercializa a valor unitario de \$38.000.000, que corresponde al valor comercial usado en el proceso CIB Bogotá 2024.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 21 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

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

Según los lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos, la utilidad se establece en función del uso proyectado; razón por la cual, al uso residencial VIS de estrato 3 se asigna el 14% sobre las ventas estimadas y para el uso comercio vecinal el 18% de las ventas estimadas. Con estos valores, se obtiene una utilidad final ponderada de 14,09% sobre las ventas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta de terreno de \$4.430.000 por m2, aproximado al mil más cercano.

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

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AC 13 36-60	AAA0267TDPA	50C-01899966	4.230,38 m ²
2	AC 13 36-08	AAA0242KPYN	50C-01899967	683,35 m ²

se obtuvo el siguiente resultado:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA						
DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 464 DE 2024	EFFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA LINDERO ORIGINAL (ALO)	ÁREA LINDERO RESULTANTE (ALR)	EFFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * ALO)	EFFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA LINDERO ORIGINAL (EPT / ALO)	EFFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA LINDERO RESULTANTE (EPT / ALR)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m²)	(\$/m²)	(\$/m²)	(m²)	(m²)	(\$)	(\$/m²)	(\$/m²)
\$ 3.799.000,00	\$ 4.430.000,00	\$ 631.000,00	4.913,73	3.064,87	\$ 3.100.563.630,00	\$ 631.000,00	\$ 1.011.646,05

APROBACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

El cálculo de efecto plusvalía determinado, de acuerdo con el hecho generador de plusvalía, definido en el instrumento objeto de este estudio, como resultado de la expedición del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, adoptado a través del Decreto Distrital n° 464 de 2024, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 24 de noviembre de 2025.

Posteriormente, mediante correo electrónico del 09 de diciembre de 2025, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional, expresa que, “Desde las subdirecciones de Renovación Urbana y Desarrollo y Economía Urbana, Rural y Regional de la SDP no tenemos observaciones al cálculo.”. Finalmente, este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 09 de diciembre de 2025 en la sesión interinstitucional, acorde con lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018”.

Que de acuerdo con lo descrito en el “**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS” UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**”, la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado se obtuvo de la diferencia entre el valor de referencia antes de la acción urbanística y el valor de referencia con la acción urbanística, aplicable a los predios identificados con los folios de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 23 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

matrículas inmobiliarias números, 50C-01899966 y 50C-01899967, ubicados en el plan parcial en mención adoptado por el Decreto Distrital 464 de 2024.

Que, según el análisis técnico, el efecto plusvalía por metro cuadrado sobre área de lindero original (ALO) de los predios ubicados en el plan parcial, corresponde a \$631.000,00 y considerando que el área de lindero original (ALO) de los predios antes mencionados ubicados dentro del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” es de 4.913,73m², se tiene que el efecto plusvalía total del instrumento corresponde a \$3.100.563.630,00.

Ahora bien, el efecto plusvalía por metro cuadrado expresado en área de lindero resultante (3.064,87 m²) corresponde a \$ 1.011.646,05 por metro cuadrado.

De acuerdo con lo señalado en los numerales 2 y 3 del artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018, el área de predio (s) y lindero original se define como el “(...) área y lindero del predio o predios, previo al cumplimiento de las cargas urbanísticas del presente Decreto”, y el área de predio (s) y lindero resultante como el “(...) área y lindero resultante del predio o predios, posterior al cumplimiento de las cargas urbanísticas del presente Decreto”.

En cumplimiento del artículo 78 de la Ley 388 de 1997, en el ejercicio valuatorio al aplicar el ejercicio residual, se descontaron las áreas de cesiones determinadas por el Decreto Distrital 464 de 2024.

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 como consecuencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024, en virtud del cual se configuró el hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo para los siguientes predios de la siguiente manera:

Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área de lindero original (ALO) de los predios dentro del plan parcial:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 24 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M ² RESPECTO DEL ÁREA LINDERO ORIGINAL (ALO) DE LOS PREDIOS DENTRO DEL PLAN
AC 13 36-60	AAA0267TDPA	50C-01899966	\$ 631.000,00
AC 13 36-08	AAA0242KPYN	50C-01899967	\$ 631.000,00

Parágrafo: Si al momento de exigibilidad del pago de la participación en plusvalía, los predios objeto de liquidación del tributo tienen definida el área de lindero resultante, el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área de lindero resultante, es el siguiente:

VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M ² RESPECTO DEL ÁREA LINDERO RESULTANTE
\$ 1.011.646,05

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

Artículo 3º. La participación en plusvalía corresponde al 50 % del efecto plusvalía por metro cuadrado definido en el artículo 1º de la presente resolución, conforme lo previsto en el artículo

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 25 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, compilado en el artículo 9 del Decreto Distrital 790 de 2017., valor que deberá ser ajustado de acuerdo con lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 4º En razón a que el pago de la participación en la plusvalía se hace exigible en oportunidad posterior, en el momento que se presenta un momento de exigibilidad de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el monto de la participación correspondiente a cada inmueble se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el presente acto, de conformidad con el párrafo 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y con el párrafo 3º del artículo 3º del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modificó los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008.

Artículo 5º. Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo, a los propietarios de los predios identificados en el artículo 1º del presente acto administrativo, en las direcciones de tales inmuebles, conforme el artículo 565 del Estatuto Tributario y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la UAECD, conforme a lo previsto en el artículo 81º de la Ley 388 de 1997 y, en cumplimiento de la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional.

Artículo 6º. Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 115 del Decreto Distrital 639 de 2025.

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. Una vez se encuentre en firme, remítase copia del presente acto administrativo a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro de Bogotá, D.C., para su inscripción en los folios de matrículas inmobiliarias números 50C-01899966 y 50C-01899967, así como en los folios de matrícula inmobiliaria que se deriven del mismo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación de la Resolución n.º **0330** 22-mayo-2026

Página n.º 26 de 26

Por la cual se liquida el efecto plusvalía y la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 464 de 2024”

Dada en Bogotá D.C., a los 22-mayo-2026

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado digitalmente
por OLGA LUCÍA LÓPEZ

MORALES

Fecha: 2026.05.21

15:47:21 -05'00'

OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
DIRECTORA

Aprobó:	Yenny Carolina Rozo Gómez	Gerente de Información Catastral
	Elba Nayibe Núñez Arciniegas	Subgerente de Información Económica
	Gloria Edith Martínez Sierra	Gerente Jurídica
Revisó:	Cindy María Arredondo	Contratista Gerencia Jurídica – Aspectos Jurídicos
Proyectó:	Luz Angela Villalba Pachón	Asesora Dirección General – Aspectos Jurídicos
	Carlos Mario Latorre González	Contratista SIE / Control Calidad Valuatorio
	Claudia Alejandra Rincón Molina	Contratista SIE / Control Calidad Normatividad Urbanística

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

GJUR-06-FR-01

V3

