

RESOLUCIÓN N.º 0208 DEL 30-mayo-2025

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

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 artículo 81 de la Ley 388 de 1997, el artículo 7 del Decreto Distrital 803 de 2018 y el numeral 23 del artículo 16 del Acuerdo 004 de 2021, expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, 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 Decreto Distrital 803 de 2018 se establecen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía en el Distrito Capital.

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018 establece que *“Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, o la*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas”.

Que el artículo 7 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 mediante el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril- Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, el cual en su artículo 24 respecto a los hechos generadores de participación en plusvalía, señaló lo siguiente:

“ARTÍCULO 24. 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, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y con el “Estudio Técnico Comparativo de Norma para Identificación de Hechos Generadores de Plusvalía” del 20 de noviembre de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, la adopción del presente plan parcial SI configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos de 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 mayor aprovechamiento del suelo, pues no hay aumento del índice de construcción que se puede desarrollar en el Plan Parcial, al corresponder el existente a la Unidad de planeamiento Zonal No. 108 Zona Industrial.”.

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP mediante el oficio n.º 2-2020-03172 del 24 de enero de 2020, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, bajo el radicado 2020ER1768 del 27 de enero de 2020, solicitó el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril-Calle 13”, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarriil – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

Que conforme a lo anterior, esta Unidad expidió la Resolución n.º 0962 del 7 de octubre de 2021 *“Por la cual se establece el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ferrocarriil Calle 13’, adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda”*.

Que la Resolución n.º 0962 del 7 de octubre de 2021 determinó el efecto plusvalía por metro cuadrado, para el predio ubicado en la AC 13 38 54, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-00086222 y CHIP AAA0073JSY, el cual se localiza en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarriil- Calle 13”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019.

Que mediante el oficio n.º 2021EE46938 del 11 de noviembre de 2021, entregado el 16 de noviembre de 2021, se notificó a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, la Resolución n.º 0962 del 7 de octubre de 2021, indicando que tanto dicho acto administrativo, como el informe resumen que hace parte del acto de liquidación, podían ser consultados en la página web de la entidad o directamente en las instalaciones de esta Unidad.

Que mediante el radicado n.º 2021ER33087 del 1 de diciembre del 2021, el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, en calidad de representante legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución n.º 0962 del 7 de octubre de 2021. Dentro de la sustentación del recurso, argumentó que dicho acto administrativo, se notificó de forma indebida al no haberse aportado el cálculo y no encontrarse este en la página web de la entidad, por lo cual, solicitó que se emitiera copia del cálculo y se corrieran los días para la interposición del recurso.

Que esta Unidad procedió a verificar los archivos publicados en la página web de la entidad, encontrando que tanto la Resolución n.º 0962 de 2021, como el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, se encontraban publicados en la página web de la entidad en el enlace enviado en su oportunidad al recurrente. No obstante lo anterior, se evidenció que el Anexo 4 del Informe Técnico del cálculo del efecto plusvalía no se encontraba publicado. Por lo anterior, mediante el oficio n.º 2021EE52463 del 6 de diciembre de 2021, entregado el 9 de diciembre de 2021, se procedió a indicarle al recurrente que se subsanó dicha situación y por ende se procedió a publicar nuevamente en la página web el documento junto con la parte faltante del anexo en mención, documentos que también fueron remitidos en físico junto con dicha comunicación.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

Que de acuerdo con lo indicado en el oficio n.º 2021EE52463 del 6 de diciembre de 2021, entregado el 9 de diciembre de 2021, se contabilizaron nuevamente los términos para la interposición del recurso de reposición de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Distrital 803 de 2018 y 76 de la Ley 1437 de 2011.

Que mediante el radicado n.º 2021ER34841 de 23 de diciembre de 2021, radicado en el Sistema Integrado de Información Catastral- SIIC bajo el número 2021-1370962, el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, en calidad de representante legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A, vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, interpuso nuevamente recurso de reposición en contra de la Resolución n.º 0962 del 7 de octubre de 2021 y subsidiariamente solicitó que se efectuara nuevamente el cálculo del efecto plusvalía de conformidad con los argumentos expuestos en el recurso.

Que en el marco del trámite del recurso de reposición y producto del análisis de los argumentos contenidos en el mismo, la Unidad Administrativa Especial de Catastro realizó nuevamente el ejercicio de cálculo de efecto plusvalía, que quedó consignado en el *“INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA ‘FERROCARRIL – CALLE 13’ DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019”*.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital resolvió el recurso de reposición a través de la Resolución n.º 1045 del 26 de octubre de 2023, de la cual hace parte integral el *“INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA ‘FERROCARRIL – CALLE 13’ DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019”*.

Que los artículos 1 y 2 de la Resolución n.º 1045 del 26 de octubre de 2023, disponen lo siguiente:

“ARTÍCULO 1º. REPONER la Resolución n.º 0962 del 7 de octubre de 2021, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.º 050C-00086222 y en consecuencia modificar el valor del efecto plusvalía liquidado por esta Unidad, conforme lo indicado en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2º. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio relacionado a continuación, que se localiza en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril Calle 13” ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019, conforme lo indicado en la parte considerativa del presente acto administrativo, de la siguiente manera:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

a. Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área bruta

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	VALOR PLUSVALÍA ÁREA BRUTA M2 (22.767,55 m2)
AAA0073SJSY	050C-0086222	AC 13 38 54	\$ 1.088.000,00

b. Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado por área útil

TOTAL EFECTO PLUSVALÍA DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 (\$/m²)	ÁREA ÚTIL ARTÍCULOS 7 y 16 DECRETO N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 (m²)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/m²)
\$24.771.094.400,00	17.798,36	\$ 1.391.762,75

Que a través del radicado n.º 2024ER9631 del 17 de abril de 2024 y SIIC 2024-403087 del 23 de abril de 2024, la doctora ADRIANA DEL PILAR VERGARA SÁNCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 52.819.497 y tarjeta profesional de abogada n.º 127.078 del CSJ, presentó una solicitud de revocatoria directa de las Resoluciones n.ºs 0962 del 7 de octubre de 2021 y 1045 del 26 de octubre de 2023.

Que en la solicitud de revocatoria directa la doctora ADRIANA DEL PILAR VERGARA SÁNCHEZ manifestó que actuaba en calidad de apoderada de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

Que a través de la Resolución n.º 501 del 20 de junio de 2024 se negó la solicitud de revocatoria directa presentada por la doctora ADRIANA DEL PILAR VERGARA SÁNCHEZ, a través del radicado n.º 2024ER9631 del 17 de abril de 2024 y SIIC 2024-403087 del 23 de abril de 2024, por cuanto, no fue posible reconocerla, como apoderada especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, toda vez que el poder especial allegado no cumplió con lo previsto en el artículo 5 del Decreto Ley 019 de 2012, motivo por el cual, no se encontraba legitimada para actuar en nombre y representación de dicha sociedad.

Que por medio del radicado n.º 2024ER18962 del 27 de julio de 2024 y SIIC 2024-816010 del 13 de agosto de 2024, la doctora ADRIANA DEL PILAR VERGARA SÁNCHEZ, obrando en calidad de apoderada

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., presentó una nueva solicitud de revocatoria directa de las Resoluciones n.ºs 0962 del 7 de octubre de 2021 y 1045 del 26 de octubre de 2023, adjuntando poder especial otorgado por dicha Fiduciaria. Motivo por el cual, esta Unidad dio trámite a la solicitud conforme a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que en la solicitud de revocatoria directa se indicó que, en el ejercicio valuatorio para la definición del índice de construcción establecido para el escenario anterior a la acción urbanística, en ningún momento se consideró el área construida adicional que generarían los voladizos de la edificación.

Que a través de la Resolución n.º 0933 del 21 de noviembre de 2024 se resolvió la solicitud de revocatoria directa de las Resoluciones n.ºs 0962 del 7 de octubre de 2021 y 1045 del 26 de octubre de 2023.

Que en la Resolución n.º 0933 del 21 de noviembre de 2024 se indicó lo siguiente:

“(…)

Al respecto, se debe indicar que en la modelación realizada en el escenario antes de la acción urbanística no se plantearon voladizos, los cuales, si bien no son exigibles, si se encuentran autorizados por la reglamentación de la UPZ 108 – Zona Industrial.

Conforme con lo expuesto hasta el momento, se concluye que en la modelación para el escenario anterior a la acción urbanística del cálculo del efecto plusvalía adoptado con la Resolución n.º 1045 del 26 de octubre de 2023, no se alcanzó el índice máximo de ocupación para el predio, ni la aplicación de los voladizos permitidos por la UPZ 108 – Zona Industrial, situación que generó un mayor valor de efecto plusvalía, respecto del resultante de aplicar el máximo potencial edificatorio autorizado por la normatividad urbanística, a partir de lo cual se configura la causal de revocación de los actos administrativos señalada en el numeral 3 del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir, “Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”.

(…)”.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

Que en virtud de lo anterior, mediante dicho acto administrativo se dispuso revocar las Resoluciones n.ºs 0962 del 7 de octubre de 2021 y 1045 del 26 de octubre de 2023. Adicionalmente, se ordenó adelantar *“(…) el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13, adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, conforme con lo solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio n.º 2-2020-03172 del 24 de enero de 2020, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, bajo el radicado 2020ER1768 del 27 de enero de 2020.”*

Que dicho acto administrativo fue notificado electrónicamente a la apoderada solicitante el 25 de noviembre de 2024, como consta en el acta de envío y entrega de correo electrónico emitida por Servicios Postales Nacionales y en el acta de diligencia de notificación electrónica 2024EE73944 del 15 de noviembre de 2024, que obran en el expediente.

Que dando cumplimiento a lo ordenado en la Resolución n.º 0933 del 21 de noviembre de 2024, se procedió a elaborar el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ferrocarril Calle 13”*, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019.

Que el día 16 de diciembre de 2024 se llevó a cabo la sesión del Comité de Cálculo de Efecto Plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la revisión y aprobación interna del cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ferrocarril Calle 13”*.

Que el día 5 de febrero de 2025 se adelantó de manera virtual la sesión única de revisión y discusión del proyecto de cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ferrocarril Calle 13”*, conforme a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, en la que la Secretaría Distrital de Planeación aceptó el cálculo del efecto plusvalía, lo cual se registra en el Acta n.º 001-2025.

Que el día 5 de febrero de 2025 la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional de la Secretaría Distrital de Planeación da la aceptación del cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ferrocarril Calle 13”* a través de correo electrónico.

Que conforme a lo anterior, esta Unidad emitió el Informe Técnico denominado *“INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “FERROCARRIL - CALLE 13”*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA”, que sustenta la liquidación el efecto plusvalía y el cual hace parte del presente acto administrativo.

Que en el referido informe técnico se indica lo siguiente:

“(…)

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “FERROCARRIL - CALLE 13.”

INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley N° 388 del 18 de julio de 1997, se refiere a los beneficios generados a un predio o inmueble con ocasión de las acciones urbanísticas del Estado, que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ y del Consejo de Estado², busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, sino que, del

¹ Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

² Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde consideró que: “El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley” y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter 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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

mismo participe la ciudadanía en general de forma equilibrada. Esto, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

*Una vez, la UAECD expidió la Resolución N° 0933 del 21 de noviembre de 2024 “Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución n.º 0962 del 7 de octubre de 2021 y de la Resolución n.º 1045 del 26 de octubre de 2023”, donde se revoca “... la Resolución n.º 0962 del 7 de octubre de 2021 Por la cual se establece el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ferrocarril Calle 13’, adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda” y la Resolución n.º 1045 del 26 de octubre de 2023 “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Ferrocarril Calle 13’ adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073JSY, ...” y en cumplimiento de lo expresado en el articulado del resuelve, que ordenó: “(...) **ADELÁNTESE** el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril Calle 13”, adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, conforme con lo solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el mediante el oficio n.º 2-2020-03172 del 24 de enero de 2020, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, bajo el radicado 2020ER1768 del 27 de enero de 2020”; se procede a la realización del presente informe.*

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, 19 de diciembre de 2019 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 800 de fecha 20 de diciembre de 2019)

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.” (Subrayado fuera del texto original)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Avenida Ferrocarril del Sur - Carrera 39
Sur	Carrera 38
Oriente	Calle 17
Occidente	Avenida Colón - Calle 13

Fuente: Decreto Distrital N° 800 de 2019, artículo 2º.

El plan parcial basicamente está conformado por el predio que se relaciona a continuación, ubicado en el sector catastral 004208 Los Ejidos, en la Localidad 16 -Puente Aranda-, información que se extractó del Decreto Distrital N° 800 del 20 de diciembre de 2019:

CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
AAA0073SJSY	50C-00086222	Avenida Calle 13 38-54

El plan parcial se localiza en el centro-occidente de la ciudad, en una zona donde predomina el uso industrial y acompañado de usos comerciales sobre las vías arteriales del sector y dotacionales al interior de la zona industrial. El planteamiento de este proyecto, busca consolidar el modelo de renovación urbana, estructurando un plan urbanístico que considere los mejores aprovechamientos en edificabilidad y un nuevo uso del suelo residencial y mejorando las condiciones del entorno, entre estas, el espacio público, la movilidad y la calidad de habitabilidad.

El equipamiento urbano próximo al sector se considera en buen estado, las vías se encuentran pavimentadas y en regular estado de conservación, la zona cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono y gas domiciliario y en el equipamiento próximo se destacan la Secretaría Distrital de Movilidad, la Secretaría Distrital de Salud, la Biblioteca Universidad Distrital Francisco José de Caldas (antiguo Matadero Distrital), la URI de Puente Aranda, la Unidad Permanente de Justicia (UPI), la Estación Transmilenio Zona Industrial y la zona comercial de San Andresito de la 38, por citar algunos.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

- Decreto Nacional n.º. 1077 del 26 de mayo 2015
- Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto Distrital N° 790 del 28 de diciembre del 2017
- Decreto Distrital N° 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 DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018
<i>Área de actividad</i>	<i>Industrial</i>	<i>Industrial</i>
<i>Tratamiento</i>	<i>Consolidación Modalidad de sectores urbanos especiales</i>	<i>Renovación urbana Modalidad redesarrollo</i>
<i>Sector normativo</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Subsector de edificabilidad</i>	<i>A</i>	<i>A</i>
<i>Subsector de uso</i>	<i>I</i>	<i>I</i>
<i>Tipología</i>	<i>Continua</i>	<i>Continua en plataforma Aislada entre edificaciones</i>
<i>Altura máxima permitida</i>	<i>5 pisos</i>	<i>84 m. y 20 pisos; restricciones según concepto de la Aeronáutica Civil.</i>

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018
Índice de ocupación máximo	0,7	Resultante
Índice de construcción	3,5	3,102
Demanda de estacionamientos	C Según anexo 4 Decreto Distrital N°190 de 2004	C Según anexo 4 Decreto Distrital N°190 de 2004
Estrato	No aplica	3
Antejardín	5 m Para frentes sobre las vías Avenida Colón (AC 13) y Avenida Ferrocarril del Sur (TV 42)	No se exige por costado de Mz Art 11 Decreto 804/18
Aislamiento lateral	No se exige	No aplica
Aislamiento posterior	No aplica	
Usos del suelo	Uso Principal: Industria	Usos Principal: Residencial Complementarios: Comercio vecinal y zonal

Fuente: Estudio técnico comparativo de norma del Decreto Distrital N° 800 de 2019, UPZ 108 Zona Industrial (Decreto Distrital N° 317 de 2011), Decreto Distrital N° 080 de 2016, Decreto Distrital N° 804 de 2018.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril - Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones” son:

“ARTÍCULO 24-. 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, y el Decreto Distrital 803 de 2018 y con el “Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía” del 20 de noviembre de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, la adopción del presente plan parcial SI configura hechos generadores de plusvalía por 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, pues no hay aumento del índice de construcción que se pueda desarrollar en el área del Plan Parcial, al corresponder al existente en la Unidad de planeamiento Zonal N° 108 Zona Industrial.”

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO:	6712415153432
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	De sectores urbanos especiales
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %).
SERVICIOS PÚBLICOS:	Servicios Básicos más tres complementarios
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, vía arterial principal
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Industrial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Industria transformadora

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO: 6713115153421

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido.
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Renovación urbana modalidad redesarrollo.
TOPOGRAFÍA: Plana (0 a menos del 7 %).
SERVICIOS PÚBLICOS: Servicios Básicos más tres complementarios.
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado,
vía arterial principal
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio Tipo vecinal.
Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD.

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

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

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Dentro del estudio normativo de este escenario se toma como referencia el área de terreno del predio y lindero original de 22.767,55 m² establecida en el artículo 7 del Decreto Distrital N° 800 de 2019 y que corresponde al área objeto de los beneficios normativos según el mismo Decreto. Se describe la misma área de terreno identificada como Reserva Vial en el Decreto Distrital N° 800 de 2019 (2.436,92 m²) la cual no será ocupada por la construcción propuesta; es decir, será un área libre contabilizada para cumplir con la exigencia de zonas verdes del equipamiento comunal privado. Con esta información, se organiza el esquema de ordenamiento autorizado por la norma urbana aplicable y descrita anteriormente, estableciendo los antejardines³, con un área total de 2.798,27 m², lo que genera un área disponible de 17.532,27 m², extensión que corresponde al área del predio y lindero original menos la Reserva Vial menos el área de antejardines, dado que no se tienen establecidas cargas urbanísticas de cesiones dentro del Decreto Distrital N° 317 de 2011, reglamentario de la UPZ N° 108 Zona Industrial.

Se destaca que la SDP, a través del oficio 2023ER1243 del 15 de abril de 2023, informó que para el escenario ANTES no es aplicable el Decreto Distrital 804 de 2018, porque el predio en estudio se encuentra en ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

³ Área calculada sobre la cartografía oficial de la UAECD y según lo estipulado en el Decreto 317 de 2011 (Plano EDIFICABILIDAD Nota 1 Literal c) “...y para los predios con frente a la Avenida Colón (AC 13) y Avenida Ferrocarril del Sur (TV42), el antejardín reglamentario es de mínimo 5,00 metros”

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

*Siendo así las cosas, se modela la ocupación máxima que se puede alcanzar teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto Distrital 317 de 2011 (Reglamentario de la UPZ 108 Zona Industrial) y los parámetros comunes a todas las UPZ descritas en el Decreto Distrital 080 de 2016. Para la ocupación, se valida el autorizado por índice para el predio (0,7); es decir, $22.767,55 \text{ m}^2$ por $0,7 = 15.937,29 \text{ m}^2$ y los demás parámetros normativos para generar el uso principal permitido (industrial) que incluye los antejardines (Sobre la AC 13 y la AK 39), equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta, obteniendo así una ocupación máxima final de **15.937,29 m²** (Índice de ocupación máximo), producto de la debida aplicación de las normas urbanas y volumétricas vigentes para la fecha del cálculo.*

Para determinar el área construida, se comparan dos escenarios, a saber:

Primer escenario: Área construida resultante del índice de construcción máximo autorizado (3,5).

$22.767,55 \text{ m}^2 * 3,5 = \mathbf{79.686,43 \text{ m}^2}$ (sin incluir puntos fijos ni equipamiento comunal construido)

Segundo escenario: Área construida resultante de la volumetría; es decir, por la ocupación máxima permita (0,7), la altura autorizada en pisos (5) y los voladizos permitidos.

$((22.767,55 \text{ m}^2 * 0,7) * 5) + (\text{voladizos} = 2.733,28 \text{ m}^2) = \mathbf{82.419,70 \text{ m}^2}$ (Incluye puntos fijos y equipamiento comunal construido).

El área de los voladizos generados sobre los frentes de las construcciones sobre las vías del predio se calculan según lo descrito en el Decreto Distrital 080 de 2016, obteniendo los siguientes valores:

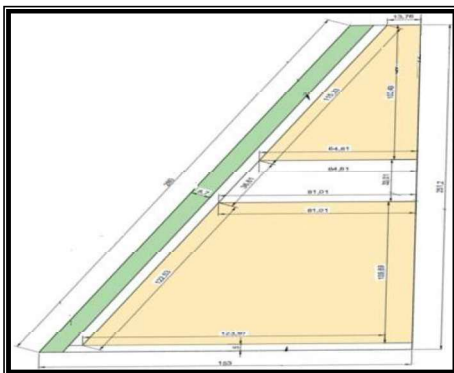
No.	Item	Frente	Voladizo	Área voladizo	Altura	Total Área Voladizo
1	AC 13	123,97	1,5	188,21	4	752,82
2	AK FFCC	237,86	1,5	357,69	4	1.430,76
3	KR 38	213,18	0,6	129,17	4	516,67
4	CL 17	13,76	0,6	8,26	4	33,02
						2.733,28

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”



Debido a que los resultados anteriores están conformados por variables diferentes, se deben asimilar para hacerlos comparables; lo que conlleva, a descontar en el resultado del segundo escenario, el área de los puntos fijos (PF) (Se estima que el módulo de escaleras + ascensores, corresponde al 10% del área total construida de una edificación) y del equipamiento comunal privado construido (ECPC= 20% del equipamiento comunal privado total), obteniendo los siguientes valores:

Primer escenario: $22.767,55 \text{ m}^2 * 3,5 = 79.686,43 \text{ m}^2$ (sin incluir puntos fijos ni equipamiento comunal construido).

Segundo escenario: $((22.767,55 \text{ m}^2 * 0,7) * 5) + (\text{voladizos} = 2.733,28 \text{ m}^2) = 82.419,70 \text{ m}^2 - (\text{PF} = 8.241,97 \text{ m}^2) - (\text{ECPC} = 1.096,22 \text{ m}^2) = 73.081,51 \text{ m}^2$ (sin incluir puntos fijos ni equipamiento comunal construido).

Por lo tanto, el área total construida para el cálculo del índice construcción adoptada es el menor resultado que cumple con las exigencias normativas y las condiciones volumétricas; es decir, el segundo escenario.

La ocupación se realiza de la siguiente manera: dos edificios de Bodegas en altura ocupando 15.937,29 m² para desarrollar el uso principal (Uno con huella aprox de 11.071,32 m² sobre Calle 13 y otro con huella de 4.292,23 m² sobre Calle 17), antejardines de 2.077,56 m² (5 m sobre los ejes viales AC 13 y Av Ferrocarril de Occidente) y un área de 2.302,70 m² de zonas duras para los parqueaderos en planta (10 parqueaderos privados de cargue-descargue, 25 parqueaderos azules, 28 parqueaderos para visitantes y 383 estacionamientos para bicicletas, quedando un área libre en planta de 13,08 m² que se toma como zona verde. (Ver Anexo 3 Cartografía)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

OCUPACIÓN	
Huella edificio Bodegas	15.937,29
Antejardines	2.077,56
Parqueaderos Planta	2.302,70
Ocupación total del Proyecto	20.317,55
Área de terreno disponible	20.330,63
ÁREA LIBRE	13,08

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 plantearon, según lo descrito en el párrafo anterior, dos edificaciones de cinco (5) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, obteniendo un área construida (sin tener en cuenta el área de sótanos) de 82.419,70 m² que requieren puntos fijos (Escaleras y ascensores, establecidos en un 10 %) de 8.241,97 m² y de circulaciones adicionales (Pasillos, establecidos en un 10 %) de 7.308,15m² para el transporte de insumos y/o productos terminados. Finalmente, se obtiene un área vendible de 65.773,36 m², resultado de descontar del área total construida sin sótanos, las áreas de los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el equipamiento comunal construido que se localiza dentro de la misma edificación industrial (1.096,22 m²).

Cabe resaltar, que la modelación parte del principio de maximizar la ocupación en planta (15.937,29 m²), lo que hace necesario construir un sótano debajo de la huella de los edificios de cinco (5) pisos para cumplir con las exigencias normativas de los estacionamientos de autos, especialmente los privados y los visitantes (548 privados y 219 de visitantes), distribuidos en sótano: 729 parqueaderos y en planta: 10 parqueaderos privados (cargue-descargue), 28 parqueaderos de visitantes, 25 estacionamientos azules y 383 de bicicletas.

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° 080 de 2016, normas comunes a todas las UPZ) y lo relacionado con la reglamentación NSR10 (Título K); así mismo, la cantidad de estacionamientos propuestos están de acuerdo a la exigencia normativa del Decreto Distrital N° 190 de 2004 (Anexo 4) y del Decreto Distrital N° 804 de 2018 (artículo 32 numeral 1 literal d).

Esta modelación de proyecto industrial obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre el área del terreno del predio):

Índice de ocupación: 0,7

Índice de construcción: 3,21 (Máximo alcanzado con la altura de 5 pisos permitida)

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto elaborado por la UAECD para la construcción de dos edificios de 5 pisos con sótano, conformado por bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto es

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

calculado para diciembre de 2019 con un valor de costo directo de \$968.818,74 m² para el uso industrial y los demás costos se toman de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario para equipamiento comunal privado construido, zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado. (ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

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

Para las Bodegas Industriales, de escala urbana y metropolitana, 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.*

Adicional, como el modelo de construcción de bodegas en altura con edificaciones de 5 o más pisos no tiene un mercado inmobiliario dentro de Bogotá, se infiere que, a medida que la bodega sube en pisos, el valor de venta debe ser menor por las condiciones adicionales de movimiento de mercancía desde (o hacia) el primer piso y una vez realizado el estudio de mercado y su análisis estadístico, se adopta, como valor ponderado para el área vendible, el integral de \$3.052.100 m² (límite inferior redondeado al cien más próximo).

Como el estudio completo se realizó para diciembre de 2018, se actualiza el valor a diciembre de 2019 aplicando el IVIUR Industrial obtenido en la Actualización Catastral realizada por la UAECD para la vigencia 2019, el cual fue de 6,6%, para obtener un valor final de venta de \$3.253.538,60 por m².

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

Ofertas	Vr Integral	
2	3.146.067,42	
6	3.049.327,35	
14	3.225.806,45	
Promedio	3.140.400,41	
Desviación	88.375,93	
Coefficiente V.	2,81%	
Lím Superior	3.228.776,33	
Lím Inferior	3.052.024,48	
Adoptado	3.052.100	Dic. 2018
IVIUR (5,6%)	6,60%	
Actualizado	3.253.538,60	Dic. 2019

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

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de terreno del predio y lindero original de \$2.092.000m²., aproximado al mil más cercano.

MÉTODO RESIDUAL 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 N° 800 del 20 de diciembre de 2019, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

*El área del predio y lindero original de 22.767,55 m² corresponde al área total beneficiaria del hecho generador de plusvalía del PPRU, tomada según lo consignado en el artículo 7 del Decreto Distrital n° 800 de 20 de diciembre de 2019. A esta área se le descuenta el área de la reserva vial identificada en el mencionado Decreto por 2.436,92 m², con la cual se llega a un área de 20.330,63 m². Adicionalmente, como todo proyecto de renovación urbana sobre los ejes de la malla vial arterial con sistema de transporte público masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, debe realizar cesiones obligatorias del 20%; es decir, un valor mínimo de 4.553,51 m², el mencionado Decreto determinó un total de cargas urbanísticas de 4.969,19 m² (en donde quedarán incluidas las áreas de reserva vial de 2.436,92 m²). Es así como se llega al área útil de **17.798,36 m²**, identificada en el Decreto Distrital n° 800 de 2019 como área del predio resultante y lindero resultante.*

USOS

PRINCIPAL: Vivienda multifamiliar (Compatibilidad según concepto SDA 2019EE48020.

COMPLEMENTARIOS : Comercio de escala vecinal y zonal (Los indicados en la Plancha de Usos de la UPZ N° 108 Zona Industrial).

Fuente: Información tomada del artículo 15 del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

EDIFICABILIDAD

Índice de ocupación: Resultante
Índice de construcción: 3,102 sobre área del predio

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

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (m2)
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	22.767,55
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	17.798,36
Área vendible privada y circulaciones que suman para índice	70.625,45
Área construida vivienda	69.026,37
Área construida comercio	489
Puntos fijos, área de parqueaderos y equipamiento comunal privado	25.897,43
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	95.412,80
IC FINAL PROPUESTO (ICO)	3.102

Fuente: Información tomada del artículo 16 del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

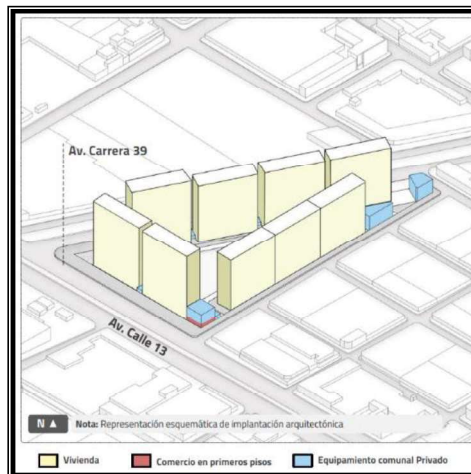
A partir de las anteriores áreas construidas por uso, se calculan las áreas totales construidas tomando como guía el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, disponible en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”



Según lo aprobado por el Decreto Distrital N° 800 de 2019 para el predio, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha, se estableció una ocupación final en planta que se describe de la siguiente manera:

Ocupación en Planta	
Edificio Residencial	5.740,85
Comercio	554,90
Edificio parqueaderos	1.418,34
ECP cons	1.199,14
Total ocupación	8.913,24

El proyecto urbanístico no desarrolla sótanos. El uso Residencial con un área total construida de 79.589,06m² se desarrolla en edificios de catorce (14) pisos de altura, el uso comercial de 554,90 m² de área construida se desarrolla en parte del primer piso de una edificación mixta de 3 pisos de altura, donde se complementa con el área de equipamiento comunal privado (4.707,24 m²), logrando un área construida total de 5.262,14 m² y los parqueaderos parte en planta y parte en un edificio independiente con área construida de 7.091,70 m²; lo que permite determinar que, el modelamiento realizado se ajusta al área total construida de 95.412,80 m² (descrita en el artículo 16 del Decreto Distrital 800 de 2019) para toda la manzana del proyecto residencial, que se describe en el siguiente cuadro:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

Descripción	Residencial	Comercio	ECP	Parqueaderos	ATC
Huella Edificios Residenciales	5.740,85				
Altura Residencial	13,9				79.589,06
Huella Comercio		554,90			
Huella Equipamiento construido			1.199,14		
Total Huella Edificio Com + ECP			1.754,05		
Altura Comercio + ECP			3		5.262,14
Edificio Parqueaderos				1.418,34	
Altura Ed. Parqueaderos				5	7.091,70
Parqueaderos en planta				3.469,90	3.469,90
Total ATC proyecto					95.412,80

Para determinar el área vendible del proyecto, se realizaron los descuentos respectivos de circulaciones adicionales al área dada por el índice de construcción de la siguiente manera:

Descripción	Residencial	Comercio	Valor
Área de terreno			22.767,55
Índice de construcción			3,102
ATC * IC			70.625,45
Área total construida con PF	79.589,06	554,90	80.143,96
Puntos fijos (PF)	9.452,61	65,90	9.518,51
Área total construida por IC	70.136,45	489,00	70.625,45
Circulaciones adicionales	1.110,08	0	1.110,08
Área vendible	69.026,37	489,00	69.515,37

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre área del predio según Decreto Distrital N° 800/19): Índice de ocupación: **0,391** e Índice de construcción: **3,102**.

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n°800 de 2019; el cual, aplica lo establecido en los Decretos Distritales n° 080 de 2016 y n° 804 de 2018 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes) y para usos diferentes a vivienda: 10 m² por cada 120 m² del área neta de construcción en el uso. El área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 15.180,00 m² distribuidos de la siguiente forma: zonas verdes (10.472,76 m²) de las cuales el 50% se localizan en primer piso y 4.707,24 m² construidos y localizados dentro de la edificación mixta de tres pisos (3) de altura.

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la determinada en el estudio técnico de soporte, en total se plantean 427 parqueaderos para el uso residencial y 16 para el uso comercial, (según artículo 18 Decreto Distrital N° 800 de 2019) más lo establecido en el parágrafo del artículo 18 Decreto Distrital N° 800 de 2019.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptaron los presupuestos elaborados por la UAECD para la construcción de edificios residenciales de catorce (14) pisos de altura tipo 3, edificio para parqueaderos en altura y edificio para el equipamiento comunal privado construido de tres (3) pisos, uno de ellos con comercio en el primer piso. Los presupuestos son calculados para diciembre de 2019 con un valor de costo directo de \$ 1.390.178,57 m² para el uso residencial, \$ 1.166.071,43 m² para el uso comercial y equipamiento comunal privado y \$587.500,00 m² para el edificio de parqueo. (ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

El costo de construcción de cargas urbanísticas se calculan a partir de los presupuestos disponibles en la UAECD para las obras descritas en el Decreto Distrital N° 800 de 2019 (art. 7).

Como otros costos se plantean la adecuación de zonas verdes privadas, la zona dura privada, la zona dura andenes y el costo de la vía.

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° 804 de 2018 y lo relacionado con la reglamentación NSR10 (Título K).

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Residencial y comercio) se usa la investigación del mercado realizada en proyectos nuevos y cercanos al predio del asunto; inclusive, de proyectos de renovación urbana en el Centro de Bogotá y en zonas industriales colindantes. Es de anotar que el proyecto es para vivienda de interés social en Renovación Urbana, lo que indica que puede alcanzar el tope establecido en el Decreto Distrital n° 1077 de 2015 (art 2.1.1.1.11.5 ...en los cuales podrá ser hasta de 175 smlmv...), es decir, un valor por apartamento VIS de 37,72 m² de \$ 144.920.300, el cual genera un valor integral promedio de \$3.842.070 m².

Por el estudio económico realizado y que es comparable con el producto establecido en el PPRU Ferrocaril Calle 13, se adopta para el uso residencial el valor tope de VIS (175 smmlv), el cual se encuentra entre el valor promedio y el valor del límite inferior del estudio; y, para el uso comercial, se adopta el valor de \$8.000.000 m², del proyecto llamado 38 Plus (Comercio zonal en primer piso y residencial en pisos superiores) localizado en la misma zona industrial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

Oferta	Valor m2	
1	3.975.610	38 Plus
5	3.813.158	Mazzaro
7	3.869.333	Oporto
3	8.000.000	38 Plus
1 Promedio	3.886.034	
Desviación	82.504	
C.V.	2,12%	
Asimetría	0,8736	
2 LimSuperior	3.968.537	
3 LimInferior	3.803.530	
3 Adoptados	3.842.070	Tope VIS 175
	8.000.000	

Es de anotar que el valor residencial adoptado (\$3.842.070) garantiza el valor tope para una vivienda de interés social de 175 salarios mínimos legales vigentes (2019) para un apartamento con área construida de 37,72 m², y se encuentra por debajo del promedio y dentro del rango del estudio de mercado realizado.

Como utilidad, según parámetros de la UAECB para este tipo de proyectos se establece en función del uso proyectado, razón por la cual al uso residencial tipo 3 se asigna el 12% sobre las ventas estimadas y para el uso comercio zonal el 18% de las ventas estimadas. Con estos valores, se obtiene un utilidad final ponderada de 12,09% sobre las ventas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de terreno del predio y lindero original de \$2.909.000m², aproximaron al mil más cercano.

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para el predio ubicado en el Plan Parcial e identificado así:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AC 13 n° 38 – 54	AAA0073SJSY	50C-00086222	22.767,55 m²

se obtuvo el siguiente resultado:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

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° 800 DE 2019	EFFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (AOP)	ÁREA DEL PREDIO RESULTANTE Y LINDERO RESULTANTE (ARP)	EFFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AOP)	EFFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA DE TERRENO DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (EPT / AOP)	EFFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA DE TERRENO DEL PREDIO RESULTANTE (EPT / ARP)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m²)	(\$/m²)	(\$/m²)	(m²)	(m²)	(\$)	(\$/m²)	(\$/m²)
\$ 2.092.000,00	\$ 2.909.000,00	\$ 817.000,00	22.767,55	17.798,36	\$ 18.601.088.350,00	\$ 817.000,00	\$ 1.045.101,25

(...)

Que de acuerdo con lo señalado en el Informe Técnico denominado *“INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “FERROCARRIL - CALLE 13” 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 al predio que constituye el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril Calle 13”, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019.

Que según lo dispuesto en el informe técnico el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno sobre área de terreno del predio y lindero original (área total de terreno del predio) corresponde a \$817.000,00.

Que considerando que el área total de terreno del predio (área de terreno del predio y lindero original del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”) es 22.767.55 m², se tiene que el efecto plusvalía total del instrumento corresponde a \$18.601.088.350,00.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

Que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno expresado sobre el área útil del plan parcial (área del predio resultante y lindero resultante = 17.798,36 m²) corresponde a \$ 1.045.101,25.

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

Que, respecto al porcentaje de la tarifa de participación en plusvalía, el artículo 9 del Decreto Distrital 790 de 2017 determinó que corresponde al 50% del efecto plusvalía, a partir del primero de enero de 2006 en adelante.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio que conforma el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril Calle 13”, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, conforme con lo indicado en la parte considerativa de la presente resolución, de la siguiente manera:

Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área total de terreno del predio (área del predio y lindero original):

DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M ²
-----------	------	---------------------------	--------------	--

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

				RESPECTO DEL ÁREA TOTAL DE TERRENO
AC 13 38 54	AAA0073JSY	50C-00086222	22.767,55 m ²	\$ 817.000,00

Si al momento de exigibilidad el predio objeto de liquidación del tributo, de acuerdo con el informe técnico, corresponde a área útil, el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área resultante útil (Área del predio resultante) es el siguiente:

VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M² RESPECTO DEL ÁREA ÚTIL DE TERRENO

\$ 1.045.101,25

Artículo 2º. Adóptese como parte integral de la presente resolución el “*INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “FERROCARRIL - CALLE 13” UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA*”, el cual hace parte del expediente del presente acto administrativo.

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

Artículo 4º. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, compilado en el artículo 9 del Decreto Distrital 790 de 2017, al efecto plusvalía especificado en el artículo 1º de esta resolución por metro cuadrado, para efectos de la expedición de los recibos de pago de la participación en plusvalía.

Artículo 5º. Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo en la dirección de los inmuebles identificados en el artículo 1º de la presente resolución, conforme 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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





UAECD
Catastro Bogotá

RESOLUCIÓN N.º 0208 DEL 30-mayo-2025

Página 28 de 28

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocaril – Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 800 de 2019”

sede de la UAECD, conforme a lo previsto en el artículo 81º de la Ley 388 de 1997 y en cumplimiento de la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional.

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

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

Artículo 8º. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Norte de Bogotá, D.C., para su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria derivados del folio de matrícula 50C-86222, el cual a la fecha de expedición la presente resolución se encuentra cerrado según lo registrado en la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Dada en Bogotá D.C., a los 30-mayo-2025

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado digitalmente por
OLGA LUCÍA LÓPEZ
MORALES
Fecha: 2025.05.30 15:48:14
-05'00'

OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
DIRECTORA

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

