

8420



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

29 MAR 2019

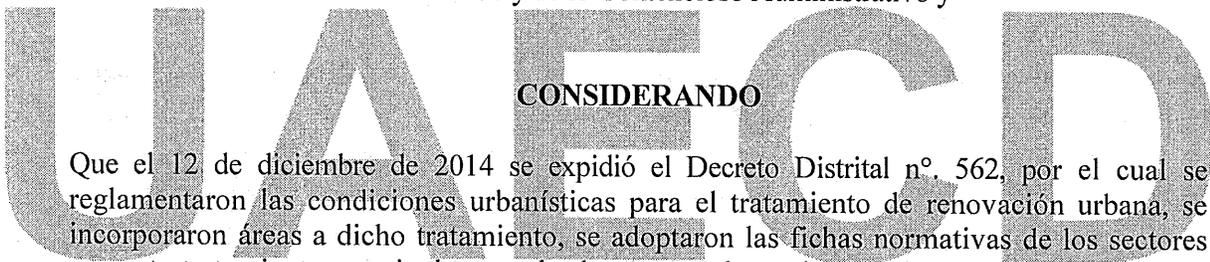
0548

Resolución n°

*"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"*

**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 14, artículo 21 del Acuerdo 003 de 2012 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, el parágrafo 1 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y



**CONSIDERANDO**

Que el 12 de diciembre de 2014 se expidió el Decreto Distrital n.º. 562, por el cual se reglamentaron las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporaron áreas a dicho tratamiento, se adoptaron las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se incluyeron hechos generadores de participación en plusvalía por edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Que el 24 de julio de 2015, mediante Resoluciones n.º 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 se liquidó el efecto plusvalía por capacidad predial causado en las zonas o subzonas que hacen parte del tratamiento de renovación urbana, conforme al Decreto Distrital 562 de 2014, correspondientes a las zonas geoeconómicas n.º 1, 10, 11, 12, 16, 17, 18, y 19; 22, 23, 24, 25, 26, 29 y 30; 31; 33, 35, 36, 40, 41, y 42; 43, 46, 47, 49, 50, 6 y 7, respectivamente; se determinó el monto de la participación en plusvalía, por el hecho generador de edificabilidad y se dictan otras disposiciones.

Que los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307, y 50N-00766841 hicieron parte de la Resolución 1695 del 24 de julio de 2015.

Que la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, mediante comunicaciones con radicados 2-2015-52545 de 23 de octubre de 2015 (2015ER29197 de la UAECD) y 2-2015-56191 de 13 de noviembre de 2015 (2015ER30924 de la UAECD), solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, el ajuste del cálculo del efecto plusvalía contenido

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

04

Handwritten marks



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
Catastro Distrital

29 MAR 2019

NO 0548

Resolución n.º

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

en los actos administrativos citados, conforme al Decreto Distrital n.º 562 de 2014, con el fin de incorporar la obligación de la destinación de suelo a vivienda de interés prioritario – VIP (Decreto 138 de 2015) y la obligación para servicios públicos domiciliarios (artículo 22 del Decreto 562 de 2014, adicionado por el artículo 8 del Decreto Distrital 575 de 2015).

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

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

*"4. Participación en Plusvalía:*

*Para todas las situaciones contempladas en el presente artículo, que se hayan tramitado o se tramiten con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015 y que presenten hechos generadores de la participación en plusvalía, se procederá a la liquidación de su efecto, inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, exigibilidad y cobro, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes sobre la materia, en los casos que se encuentren en trámite o en que se configure un momento de exigibilidad de la participación en plusvalía.*

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

Que en coherencia con el régimen de transición de que trata el artículo 3º y las órdenes expresadas en el artículo 4º del Decreto Distrital n.º 079 de 2016, correspondió a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- solicitar a los Curadores Urbanos de la ciudad de Bogotá, D.C., la relación de las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma; las licencias urbanísticas expedidas; y en general, las actuaciones que se encuentran en estudio, que

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

2

9102 8420



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HACIENDA Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

29 MAR 2019

Resolución n.º

~~NO~~

0548

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

concretaron o llegaren a concretar el aprovechamiento normativo previsto en el Decreto Distrital n.º 562 de 2014.

Que con fundamento en las anteriores actuaciones, esta Unidad mediante la Resolución n.º 1154 del 30 de junio de 2016 procedió al recálculo del efecto plusvalía contenido en las Resoluciones n.º 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 de 2015, excluyendo algunos predios de dichos actos administrativos, y determinando el efecto plusvalía para nuevas zonas o subzonas sujetas al tratamiento de renovación urbana conforme con el Decreto Distrital n.º 562 de 2014 y el artículo 3º del Decreto Distrital n.º 079 de 2016.

Que el artículo 11 de la Resolución n.º 1154 de 2015 señala que para los predios sujetos al régimen de transición establecido en el artículo 3º del Decreto Distrital 079 de 2016, que no se identifiquen en los Anexos n.º 1, 2 y 3 de ese acto administrativo, se continuará aplicando el efecto plusvalía determinado y liquidado en las Resoluciones n.º 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 de 2015.

Que los predios que se identifican a continuación no fueron identificados en los Anexos n.º 1, 2, y 3 de la Resolución n.º 1154 de 2015, por lo que mantuvieron el efecto plusvalía liquidado por capacidad predial determinado en la Resolución n.º 1695 de 2015:

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP
CL 102 18A 52	50N-20231019	AAA0102WLOE
AK 19 102 32	50N-00119307	AAA0102WKDE
AK 19 102 54	50N-00766841	AAA0102WKEP

Que dos o más predios que se integren o engloben pueden generar un incremento en el aprovechamiento del suelo, lo cual permitiría una mayor área edificada, siendo el potencial de mayor edificabilidad el hecho generador que la norma autoriza. En este sentido se pronunció el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "A", mediante providencia del 5 de marzo de 2014 al expresar que "(...) el hecho generador en este caso para el predio englobado no se deriva directamente del Decreto 075 de 20 de marzo de 2003, ya que tal disposición, aunque constituye una acción urbanística que autorizó para la zona mencionada una mayor edificabilidad y aprovechamiento de los predios, lo cierto es que ninguno de los predios objeto de englobe

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

29 MAR 2019  
0548

Resolución n.º

*"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"*

*fueron afectados por el efecto plusvalía, que dicha norma pudo generar para otros predios, en atención a que individualmente considerados no cumplían con las características para una mayor edificabilidad o mayor aprovechamiento; solo a partir y con ocasión del englobe de los predios, el predio resultante de dicha operación adquirió la potencialidad de una mayor edificabilidad, como se señaló en los actos acusados".*

Que por su parte el Consejo de Estado C.P. Jorge Octavio Ramírez, dentro del proceso de Nulidad y Restablecimiento del Derecho No. 2011-0252 revocó la decisión de primera instancia y en su lugar negó las pretensiones, manifestando: "(...) En este caso, la licencia de construcción constituye la autorización específica, en tanto mediante esta decisión administrativa se concreta el aumento del potencial de edificación de los predios, ya que con el solo incremento del índice de edificabilidad no bastaba."

Que lo anterior se ratifica en el artículo 2 del Decreto Distrital n.º 020 de 2011, en tanto establece que el mayor aprovechamiento conforme al numeral 3º del artículo 3º del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13º del Acuerdo 352 de 2008, corresponde al aumento de los índices derivados de las integraciones inmobiliarias, es decir, lo correspondiente a los mayores valores que surjan cuando la norma establezca un mayor aprovechamiento derivado de la unión física o jurídica de dos o más predios.

Que conforme con lo anterior, el 30 de julio de 2018, a través del radicado 2018ER20690 (folios 1-20), el señor Felix Darío Guevara Cadena, identificado con cédula de ciudadanía 4.919.670, en calidad de representante legal de la sociedad Distribuidora Mayorista de Automóviles MADIAUTOS S.A.S, identificada con Nit. 800.084.728-5 (folios 3-6), solicitó el recálculo del efecto plusvalía para los inmuebles arriba identificados, los cuales hacen parte de la Resolución n.º 1695 de 2015, en razón de la integración predial realizada para la ejecución del proyecto urbanístico aprobado mediante Licencia de Construcción LC 16-1-0189 del 1 de julio de 2016 (folio 8).

Que, con fundamento en las consideraciones anteriores, este despacho entrará a estudiar y resolver de fondo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial solicitada, previo los siguientes:

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### 1. COMPETENCIA

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

29 MAR 2019  
0548

Resolución n. **NO**

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

De conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital 803 del 20 de diciembre de 2018, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- establecerá el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, determinando mediante acto administrativo el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.

La solicitud de recálculo del efecto plusvalía se encuentra establecida en el párrafo primero del artículo 83 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 181 Decreto Nacional 019 de 2012, en los siguientes términos:

*"Artículo 83°.- Exigibilidad y cobro de la participación. Modificado por el art. 181, Decreto Nacional 019 de 2012. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:*

- 1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.*
- 2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.*
- 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.*
- 4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.*

*Parágrafo 1°.- En el evento previsto en el numeral 1 el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente. (...)"* (Sublínea fuera de texto).

A partir de lo anterior, se concluye que la UAECD es la entidad competente para resolver esta solicitud de recálculo del efecto plusvalía por integración predial para los predios en mención, quienes cuentan con una liquidación previa por capacidad predial contenida en la Resolución n.º 1695 de 2015.

## 2. PROCEDENCIA

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

29 MAR 2019  
0548

Resolución n.º **NO**

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

## 2.2 Posibilidad de presentar solicitud de recálculo del efecto plusvalía como consecuencia de la expedición de una licencia de urbanización o construcción.

Sobre este asunto la Secretaría Distrital de Planeación mediante concepto 2-2017-32346 (1-2017-2946 y 1-2017-29464) señaló lo siguiente:

"(...) el parágrafo 1° del artículo 83 de la Ley 388 de 1997 incorpora la posibilidad, en los casos de solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, de solicitar que el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble pueda recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para este despacho, cuando la norma hace uso de la conjunción "o" al hablar de la "licencia de urbanización o construcción", expresa alternativas entre estas dos posibilidades de licenciamiento. Entonces, para poder establecer en que caso se aplica una u otra, deberá consultarse el instrumento que contiene el hecho generador.

Así, a manera de ejemplo, cuando para la aplicación de la norma urbanística contenida en el instrumento de planeación se requiera de procesos previos de urbanización o reurbanización, la licencia a la cual se refiere el artículo será la de urbanización; por el contrario, cuando no se requiera adelantar estos procesos, será la licencia de construcción la que concreta el marco normativo del instrumento, y por consiguiente la aplicable para los efectos del parágrafo 1° del artículo 83 de la Ley 388 de 1997."

Para el caso en concreto, con la solicitud de recálculo del efecto plusvalía como consecuencia de la integración predial, se aportó copia de la Licencia de Construcción LC-16-1-0189 de 2016 del 1 de julio de 2016, ejecutoriada el 10 de octubre del mismo año.

Así las cosas, la UAECD mediante oficio n.º 2018EE42135 del 31 de agosto de 2018, procedió a solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación copia de la licencia señalada por el petionario como entidad encargada de la guarda y custodia de dichos actos administrativos (folio 23). La Dirección de Recursos físicos y Gestión Documental de la SDP dio respuesta a la solicitud mediante radicación n.º 2-2018-56310 del 17 de septiembre de 2018, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el 18 de septiembre de 2018 mediante radicación n.º 2018ER25229 (folios 24 a 26).

8420



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

29 MAR 2019

0548

Resolución n.º **NO**

*"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"*

Además, mediante los oficios 2018ER51029, 2018ER51030, 2018ER51031, 2018ER51033 y 2018ER51034 del 23 de octubre de 2018 (folios 30 a 34) esta Unidad procedió a solicitar a los Curadores Urbanos de la Ciudad, información sobre la radicación de solicitudes de modificación de la Licencia de Construcción LC-16-1-0189 ejecutoriada el 10 de octubre de 2016. Las respuestas fueron recibidas a través de los oficios 2018ER30957 de 16 de noviembre del Curador Urbano n.º 1; 2018ER31254 de 21 de noviembre de 20 de la Curadora Urbana n.º 3; 2018ER31297 de 21 de noviembre de 2018 de la Curadora Urbana n.º 4, quienes manifestaron que no se había radicado solicitud de modificación de licencia; y 2018ER31922 de 22 de noviembre de 2018 del Curador Urbano n.º 2, quien manifestó que mediante Resolución RES 18-2-1042 de 17 de septiembre de 2018, concedió prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Construcción LC 16-1-0189 de 2016 (folios 38 a 54).

#### 4. Análisis del Despacho

Como el caso en concreto se refiere a una solicitud de determinación del efecto plusvalía por integración predial fundamentada en lo señalado en el parágrafo primero del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, se realizó el análisis de conformidad con lo aprobado en la licencia de construcción LC 16-1-0189 del 1 de julio de 2016 ejecutoriada el 10 de octubre del mismo año.

Así las cosas, la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital determinó las condiciones aprobadas en la licencia de construcción LC 16-1-0189 de 2016 para la liquidación del efecto plusvalía por integración predial y expidió el estudio técnico en el que se indica lo siguiente:

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro

29 MAR 2019

Resolución **Nº 0548**

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

**"DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA  
PARA LOS PREDIOS INTEGRADOS IDENTIFICADOS CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS  
050N20231019, 050N00119307 Y 050N 00766841.**

(...)

Con el presente estudio técnico se atendió la solicitud de determinación del efecto plusvalía radicada ante la Unidad Administrativa Especial Distrital de Catastro – UAECD- con el N° 2018ER20690 del 30 de julio , para los predios del sector catastral 008412 Santa Bibiana, manzana 31, que se relacionan a continuación, el cual fue presentado por FÉLIX DARIO GUEVARA CADENA, quien obra como representante legal de DISTRIBUIDORA MAYORISTA DE AUTOMOVILES MADIAUTOS S.A.S. dichos predios están incluidos en el ámbito del Decreto Distrital 562 de 12 de diciembre de 2014.

DECRETO 562 DE 2014 LICENCIA		
LC 16-1-0189		
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0102WLOE	050N20231019	CL 102 18A 52
AAA0102WKDE	050N00119307	AK 19 102 32
AAA0102WKEP	050N00766841	AK 19 102 54

La fecha en la cual se realizan los desarrollos potenciales para el cálculo de plusvalía de los predios en renovación urbana corresponde al 12 de diciembre de 2014, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014.

**NORMATIVA PARA EL RECÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

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

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011
- Acuerdo 682 de 5 de julio de 2017

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
**MEJOR**  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

29 MAR 2019

NO 0548

Resolución n.º

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

Ítems	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
		UPZ 16 Santa Bárbara, Decreto 443 de 3 de octubre de 2011.
Área de actividad	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
Uso	Oficinas/Comercio	Oficinas/Comercio
Tratamiento	Consolidación	Renovación urbana
Sector normativo	2	2
Subsector de edificabilidad	A	No aplica
Tipología	Aislada	Según licencia
Altura máxima permitida	7 pisos (Nota 1 Lo predios con frente o costado sobre las Avenidas Pepe Sierra (AC 116), Santa Bárbara (AK 19) y Laureano Gómez (AK 19) aplica índice de construcción 3.50 y altura máxima de 7 pisos.	22 pisos habitables
Índice de ocupación	0,7	0,75 (Según licencia)
Índice de construcción	3,5	8.95 (Según licencia)
Sótanos	Se permiten	6
Demanda de estacionamientos	Zona A	Zona A
Estrato	6	6
Antejardín	5,00 metros por la AK 19 y 3,50 metros por la CL 102	5,00 metros por la AK 19 y por la CL 102
Aislamiento lateral	4,00 metros	Según licencia
Aislamiento posterior	6,00 metros	Según licencia
Inclusión de la carga para vivienda de interés prioritario	No aplica	Decreto Distrital 138 de 14 de abril de 2015
Inclusión de la carga de servicios públicos domiciliarios	No aplica	No aplica

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
www.catastro bogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



29 MAR 2019

Resolución **Nº 0548**

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

### METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, como:

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

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

### MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con base en los lineamientos de edificabilidad establecidos en el Decreto Distrital 190 de 22 de junio de 2004 y el Decreto Distrital 443 de 3 de octubre 2011, se parte de un área de lote de 2.705,00 m<sup>2</sup>, realizando el análisis por las variables de volumetría, índices de ocupación y construcción; se obtiene un área construida total de 10.519,44 m<sup>2</sup>, se plantea un proyecto de 7 pisos en uso de oficinas y comercio, que requiere un total de 115 estacionamientos privados y 86 estacionamientos de visitantes para el uso de oficinas y 6 unidades privadas y 50 de visitantes para el uso de comercio, para un total de 2 sótanos con un área de 4.497,50 m<sup>2</sup>.

El área vendible se obtiene de descontar del área total construida las áreas de puntos fijos, 1.051,94 m<sup>2</sup> y circulaciones adicionales de 946,75 m<sup>2</sup> y equipamiento comunal construido de 105,00 m<sup>2</sup>, obteniendo como resultado un área vendible de 8.415,8 m<sup>2</sup>.

Los datos de venta para oficinas y comercio se tomaron de la información suministrada por CAMACOL como parte de los convenios vigentes de la Unidad, para proyectos nuevos reportados para el año 2014, fecha en la cual se realiza el ejercicio y que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto 562 del 12 de diciembre de 2014 y que se ubican en la zona objeto de estudio, seleccionando los proyectos comparables con el planteamiento del ejercicio.

Los costos de construcción se tomaron de los presupuestos de obra realizados por la UAECED, de acuerdo con el prototipo del producto inmobiliario y la altura planteada, estos presupuestos son construidos por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica, adoptando un valor de \$1.307.003,13 m<sup>2</sup>.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene, un valor por metro cuadrado de terreno de \$15.682.000,00 m<sup>2</sup>.

8480



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HACIENDA Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

29 MAR 2019 0548

Resolución n.º

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: "Ejercicios de Desarrollo Potencial".

**MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

Para realizar el ejercicio residual posterior a la acción urbanística, se aplicó la normatividad establecida en el Decreto Distrital 562 de 2014, considerando toda la información de la Licencia de Construcción LC 16-1-0189 radicada el 12 de noviembre de 2015 y el cuadro de áreas que hacen parte de dicha licencia.

El área del lote objeto del proyecto es 2.705,00 m², a partir de la cual se plantea un proyecto de 22 pisos con uso de comercio y oficinas, los planos dan cuenta de un área total construida de 23.097,10 m², con un área en sótanos de 16.230,00 m². Como área vendible se obtiene 19.305,24 m², es resultado de descontar el área total construida las áreas de circulaciones, los puntos fijos y el equipamiento comunal construido.

Se plantean 7 estacionamientos privados y 66 para visitantes en el uso de comercio y 316 unidades privadas y 214 de visitantes para el uso de oficinas. Toda la información aquí mencionada fue tomada de la respectiva licencia.

El costo de construcción se tomó de un presupuesto de obra realizado por la UAECD, de acuerdo al prototipo del producto inmobiliario y la altura planteada, estos presupuestos son construidos por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica.

Respecto a las ventas para proyectos nuevos, se tomó como fuente la información suministrada por CAMACOL, como parte de los convenios que tiene vigentes la Unidad, correspondientes al año 2014, fecha en la cual se realiza el ejercicio y que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto 562 del 12 de diciembre de 2014, seleccionando los proyectos comparables con el planteamiento del ejercicio y que se relacionan a continuación:

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Handwritten marks and initials



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

29 MAR 2019

Resolución **Nº 0548**

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL INVESTIGACIÓN DE MERCADO							
Nº	DIRECCIÓN	NOMBRE DEL PROYECTO	ÁREA M2	VALOR OFERTA (\$)	VALOR INTEGRAL (\$/M2)	NOMBRE FUENTE	
1	CL 93 19 B - 16/46	ICR 93	97	\$ 781.379.000,00	\$ 8.055.454	CAMACOL/2014 TEL. 5205830	
2	CL 93 19 B - 16/46	ICR 93	502	\$ 4.141.825.000,00	\$ 8.250.647	CAMACOL/2014 TEL. 5205830	
3	CL 93 19 B - 16/46	ICR 93	128	\$ 1.088.922.000,00	\$ 8.507.203	CAMACOL/2014 TEL. 5205830	
4	CL 93 19 B - 16/46	ICR 93	125	\$ 1.150.108.000,00	\$ 9.200.864	CAMACOL/2014 TEL. 5205830	
5	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	110	\$ 923.000.000,00	\$ 8.390.909	CAMACOL/2014	
6	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	57	\$ 485.000.000,00	\$ 8.508.772	CAMACOL/2014	
7	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	453	\$ 3.870.000.000,00	\$ 8.543.046	CAMACOL/2014	
8	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	62	\$ 539.400.000,00	\$ 8.700.000	CAMACOL/2014	
9	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	73	\$ 639.102.000,00	\$ 8.754.822	CAMACOL/2014	
10	CL 98 # 10 - 46 / 32	PIXEL 98	140	\$ 1.260.000.000,00	\$ 9.000.000	CAMACOL/2014	
11	KR 16 93 78	TORRE SEKI	33	\$ 290.000.000,00	\$ 8.787.879	CAMACOL/2014 TEL. 6161909	
12	KR 16 93 78	TORRE SEKI	72	\$ 635.000.000,00	\$ 8.819.444	CAMACOL/2014 TEL. 6161909	
13	KR 16 93 78	TORRE SEKI	84	\$ 752.000.000,00	\$ 8.952.381	CAMACOL/2014 TEL. 6161909	
14	KR 16 93 78	TORRE SEKI	111	\$ 922.000.000,00	\$ 8.306.306	CAMACOL/2014 TEL. 6161909	
15	KR 16 93 78	TORRE SEKI	55	\$ 500.000.000,00	\$ 9.090.909	CAMACOL/2014 TEL. 6161909	
16	KR 16 93 78	TORRE SEKI	81	\$ 750.000.000,00	\$ 9.259.259	CAMACOL/2014 TEL. 6161909	
17	CL 94 A # 13 - 54	IMAGEN 94	300	\$ 2.790.000.000,00	\$ 9.300.000	CAMACOL/2014 TEL. 6379654	
18	CL 94 A # 13 - 54	IMAGEN 94	380	\$ 3.542.000.000,00	\$ 9.321.053	CAMACOL/2014 TEL. 6379654	
TRATAMIENTO ESTADÍSTICO							
Promedio					8.763.830		
Nº Datos (N)					18		
Desviación Estándar					386.063,71		
Coefficiente de Variación					4,41%		
Raíz N					4,24		
Límite superior					9.149.894		
Límite inferior					8.377.766		
VALOR ADOPTADO					8.763.000		

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

12

8420



29 MAR 2019  
0548

Resolución n.º

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL				
TIPO	OFERTAS 2014	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA	INTEGRAL
LOCALES	CL 116 17A 30/TERRA 116	\$ 4.560.000.000,00	300,00	\$ 15.200.000,00
LOCALES	CL 116 17A 30/TERRA 116	\$ 4.170.000.000,00	278,00	\$ 15.000.000,00
LOCALES	CL 93 # 12 - 28/14/EDIFICIO TEMPO 93	\$ 2.002.000.000,00	143,00	\$ 14.000.000,00
	CL 116 23 06/28/BUSINESS CENTER 116	\$ 7.500.000.000,00	449,00	\$ 16.703.786,19
	KR 11 91 55/MIDTOWN	\$ 4.750.000.000,00	320,00	\$ 14.843.750,00
				<b>INTEGRAL</b>
	Número de Datos =			6
	Promedio =			15.149.507,24
	Desviación Estandar =			981.776
	Coefficiente de Variación =			6,5%
	Límite Superior			16.131.283,61
	Límite Inferior			14.167.730,87
	<b>VALOR ADOPTADO 2014</b>			<b>16.160.000,00</b>

Adicionalmente se incluyeron las cargas por mayor edificabilidad contempladas en el Decreto 562 Distrital de 2014 así como la carga de vivienda VIP toda vez que la licencia fue radicada con posterioridad a la expedición de dichos decretos.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene, un valor por metro cuadrado de terreno de \$16.514.000,00.

La descripción completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: "Ejercicios de Desarrollo Potencial".

### DETERMINACIÓN DEL EFECTO

Con las áreas resultantes de los potenciales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que para los predios objeto de la licencia de construcción LC 16-1-0189, **SÍ** existe efecto plusvalía por mayor aprovechamiento en edificabilidad, como resultado de la entrada en vigor del Decreto Distrital 562 del 12 de diciembre de 2014.

### PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los siguientes predios;

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

29 MAR 2019

**Nº 0548**

Resolución n.º

"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"

DECRETO 562 DE 2014 LICENCIA		
LC 16-1-0189		
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0102WLOE	050N20231019	CL 102 18A 52
AAA0102WKDE	050N00119307	AK 19 102 32
AAA0102WKEP	050N00766841	AK 19 102 54

Se obtuvo como resultado:

EFECTO PLUSVALÍA		
DECRETO 190 DE 2004	DECRETO 562 DE 2014	
VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (\$/ M²) A 2014	VALOR DE TERRENO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (\$/ M²) A 2014	EFECTO PLUSVALÍA (\$/m²)
\$15.682.000,00	\$16.514.000,00	\$832.000,00

De acuerdo con lo anterior, se tiene que el presente ejercicio técnico de cálculo se elaboró con base en las licencias aprobadas, los planos de localización y cuadro de áreas, en donde de manera precisa se establece el área vendible y las áreas de los productos inmobiliarios, equipamiento comunal, entre otras que deben ser tenidas en cuenta para establecer el nuevo valor del efecto plusvalía.

En este orden el presente ejercicio de cálculo realizado por la UAECD fue aprobado en Comité Interno de la UAECD efectuado el 14 de febrero de 2019 (folio 63 y 64) y en Sesión Interinstitucional efectuada el 13 de marzo de 2019 (folios 65 a 74), tal como consta en el Acta de reunión n.º 008-2019 de la misma fecha y en correos electrónico del 7 de marzo del mismo año, de la Dirección de Economía Urbana de la SDP (folio 71).

Av. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

29 MAR 2019

№ 0548

Resolución n.º

*"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"*

Por consiguiente, conforme con el informe técnico de soporte elaborado la Subgerencia de Información Económica, esta Unidad accede a la solicitud de determinación del efecto plusvalía por integración predial presentada.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Acceder a la solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, presentado por el señor Félix Darío Guevara Cadena, identificado con cédula de ciudadanía 4.919.670, en calidad de representante legal de la sociedad Distribuidora Mayorista de Automóviles MADIAUTOS S.A.S., identificada con NIT. 800.084.728-5, con fundamento en lo establecido en el párrafo primero del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, conforme con las consideraciones expuestas en este acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Determinar, conforme al Decreto Distrital 562 de 2014 y el régimen de transición establecido por el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, que el efecto plusvalía por metro cuadrado como consecuencia de la integración predial de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 en los que se desarrolla el proyecto aprobado mediante Licencia de Construcción LC 16-1-0189 del 1 de julio de 2016 ejecutoriada el 10 de octubre del mismo año del Curador Urbano n.º 1 y prorrogada mediante Resolución RES 18-2-1042 de 17 de septiembre de 2018 por el Curador Urbano n.º 2, es el indicado en el siguiente cuadro:

Dirección	Matrícula Inmobiliaria	CHIP	Efecto Plusvalía por M2
CL 102 18A 52	50N-20231019	AAA0102WLOE	\$832.000,00
AK 19 102 32	50N-00119307	AAA0102WKDE	
AK 19 102 54	50N-00766841	AAA0102WKEP	

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



29 MAR 2019

Resolución n

**Nº 0548**

*"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"*

**ARTÍCULO TERCERO.** Adóptese como parte integral de la presente Resolución el documento denominado *"DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS No.:050n20231019, 050N00119307 Y 050N00766841 DECRETO 562 DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014 – LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC 16-1-0189"*, el cual hace parte del expediente del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO.** 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 QUINTO.** Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo 1º de esta resolución por metro cuadrado, respecto de los inmuebles en los que la acción urbanística ha generado un mayor valor con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEXTO.** Notificar la presente decisión al señor Félix Darío Guevara Cadena, identificado con cédula de ciudadanía 4.919.670, en calidad de representante legal de la sociedad Distribuidora Mayorista de Automóviles MADIAUTOS S.A.S., identificada con NIT. 800.084.728-5, o quien haga sus veces, informándole que en contra de la misma procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, a los Curadores urbanos para su información y exigibilidad, a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá para lo de su competencia, y a la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá Zona Norte para su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro

Resolución **Nº 0548**

*"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de cálculo del efecto plusvalía por integración predial, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019, 50N-00119307 y 50N-00766841 CHIP AAA0102WLOE, AAA0102WKDE y AAA0102WKEP, respectivamente"*

**ARTÍCULO OCTAVO.** Ordenar el levantamiento de las anotaciones No. 014 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20231019; 030 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-00119307; y No. 23 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-00766841, inscritas con ocasión de la Resolución 1695 de 2015, para lo cual se remitirá copia del presente acto a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

Dada en Bogotá D.C., a los **29 MAR 2019**

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**UA E C D**

*Olga Lucía López Morales*

**OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES**  
**DIRECTORA**

Aprobó: Yenny Carolina Rozo Gómez  
Elba Yanibe Nuñez Arciniegas  
Revisó: Mayiver Méndez Sáenz  
Revisó: Elena Rocío Verástegui Niño  
Proyectó: María Carolina Rueda Pérez  
Magda Lucía Rodríguez Mustafá

Gerente de Información Catastral  
Subgerente de Información Económica (E)  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)  
Abogada Contratista/SIE – Aspectos Jurídicos  
Abogada Contratista/SIE – Aspectos Jurídicos  
Profesional Especializado/SIE – Aspectos técnicos

*[Firma]*

*OU*  
*CR*

