



UAECD
Catastro Bogotá

RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

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

En ejercicio de sus atribuciones legales, reglamentarias y estatutarias, en especial, las contenidas en el numeral 23 del artículo 16 del Acuerdo 004 de 2021, expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, el artículo 7 del Decreto Distrital 803 de 2018, y

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

Que mediante el Decreto Distrital 803 de 2018 se definieron los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía en el Distrito Capital.

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018 establece que, *“Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 2 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas.”.

Que el artículo 7 ídem, otorga a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la competencia para “(...) liquidar el efecto plusvalía causado por metro cuadrado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicar las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Distrital (...)”.

Que por medio del Decreto Distrital 370 de 2023 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda.

Que el artículo 2 ídem establece la delimitación y el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, de la siguiente manera:

“Artículo 2º. Delimitación y ámbito de aplicación. La delimitación del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” se encuentra señalada en el plano n.º 1 de 1 «Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales» que hace parte integral del presente decreto y se encuentra comprendido en los siguientes límites:

LÍMITE	URBANIZACIÓN/ ESTRUCTURA
Nororiente	Predio con nomenclatura AC 9 50 15 y CHIP AAA0183RZYX
Noroccidente	Predio con nomenclatura AC 9 50 51 y CHIP AAA0037OZWW
Suroriente	Avenida «Batallón Caldas» (Carrera 50).
Suroccidente	Predio con nomenclatura AK 50 5C 81 y CHIP AAA0037PABS

El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” se circunscribe al predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria n.º 50C-1302426, con el CHIP AAA0037PAAW, con nomenclatura avenida carrera 50 # 5F-19 y cuenta con un área de 11.693,05 m².

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 3 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

Parágrafo. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas del presente decreto recaen sobre el predio descrito en el ámbito de aplicación del plan parcial, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o titulares del derecho de dominio.”

Que el artículo 27 del Decreto Distrital 370 de 2023 establece que como consecuencia de la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, se presentan hechos generadores de participación en plusvalía, en los siguientes términos:

*“Artículo 27º. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 -compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el «Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía» de abril 14 de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente plan parcial **SÍ** configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, toda vez que se permite como nuevo uso el de vivienda, el cual no estaba contemplado en la ficha reglamentaria de usos para el Sector Normativo 7 -Subsector Normativo de Usos I- de la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 43 “San Rafael”, del cual hace parte el predio del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”.*

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, no se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del presente instrumento no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área del PPRU, al corresponder al existente en la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 43 “San Rafael”.

Que mediante el radicado SDP 2-2023-110460 del 10 de octubre de 2023 y radicado UAECD 2023ER30678 del 13 de octubre de 2023, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a esta Unidad, adelantar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”.

Que el día 29 de julio de 2024 se llevó a cabo la sesión del Comité de Cálculo de Efecto Plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la revisión y aprobación interna del cálculo del efecto plusvalía del referido plan parcial de renovación urbana.

Que el día 21 de agosto de 2024 se adelantó de manera virtual la sesión única de revisión y discusión del proyecto de cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”,

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 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 4 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

conforme con lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con participación de la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como consta en el Acta 004-2024.

Que el día 6 de septiembre de 2024, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional mediante correo electrónico manifestó que, “(...) la SDP no realiza aprobaciones al informe, lo acepta teniendo en cuenta de la aplicación de la norma expedida y las consideraciones en términos de cargas u obligaciones urbanísticas con sus soportes económicos”. De tal manera, se tiene que la Secretaría Distrital de Planeación aceptó el cálculo del efecto plusvalía presentado por esta Unidad.

Que conforme con lo anterior, esta Unidad emitió pronunciamiento denominado “**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL” UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**”, en el que se encuentra el soporte del ejercicio realizado y se sustenta la respectiva liquidación, el cual se presenta a continuación, y hace parte integral del presente acto administrativo:

“(…)

**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
“SAN RAFAEL”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL n° 370 DEL 23 DE AGOSTO DE 2023

(…)

Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación SDP, mediante oficio 2-2023-110460 del 10 de octubre de 2023, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante radicado 2023ER30678 del 13 de octubre de 2023 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n°2023-1044439 de fecha 19 de octubre de 2023.

Una vez revisada la documentación y soportes enviados por la SDP, dentro del desarrollo del ejercicio de cálculo del efecto plusvalía, se solicitó información adicional técnica de aclaración específica respecto a la carga urbanística de vivienda de interés social aplicable a los Planes Parciales de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, ya que el uso autorizado en el Decreto Distrital 370 de 2023 es de Residencial No VIS con comercio

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 5 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

y servicios de escala zonal. Adicionalmente, se solicitó el Estudio de Tránsito para confirmar el número total de estacionamientos definidos y la fecha de aplicación de los costos de las cargas urbanísticas aplicables al ámbito del plan parcial, mediante oficio 2023EE91258 del 22 de diciembre de 2023 y recibida la respuesta por parte de la SDP mediante radicado 2-2024-06158 del 5 de febrero de 2024 y radicado UAEC D 2024ER2856 del 5 de febrero de 2024. Con esta información, se continuó con el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía.

Es importante mencionar que, la fecha para la cual se realizan los ejercicios residuales, en los cuales se determina el valor del suelo, corresponden a la fecha de vigencia de la acción urbanística (Decreto Distrital N° 370 del 23 de agosto de 2023, “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LÍMITE	URBANIZACIÓN/ ESTRUCTURA
Nororient	Predio con nomenclatura AC 9 50 15 y CHIP AAA0183RZYX
Noroccidente	Predio con nomenclatura AC 9 50 51 y CHIP AAA0037OZWW
Surorient	Avenida «Batallón Caldas» (Carrera 50).
Suroccidente	Predio con nomenclatura AK 50 5C 81 y CHIP AAA0037PABS

Fuente: Decreto Distrital 370 de 2023 artículo 2º

El plan parcial está conformado por un solo (1) predio y se encuentra ubicado en el sector catastral 004301 San Rafael Industrial, en la Localidad de Puente Aranda, el cual, se relaciona a continuación:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AK 50 5F - 19	AAA0037PAAW	50C-01302426	11.693,05 m²

Fuente: Decreto Distrital 370 de 2023 artículo 2º

El plan parcial se localiza dentro de una zona, al occidente de la ciudad, en proceso de renovación urbana, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos industriales.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: el Centro Comercial Carrera, Centro Comercial Plaza Central, el SuperCADE de Movilidad, la zona industrial de Puente Aranda (Nacional de Chocolates, Gaseosas

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 6 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

Postobón, Unilever), Batallón Policía Militar No. 13, la zona comercial Outlet de las Américas, por citar los más conocidos, rodeados de la malla vial arterial (Avenida Batallón Caldas (K 50), Avenida de las Américas, Avenida Colón (AC 13)), y vías locales pavimentadas; la zona cuenta con redes de servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas domiciliario.

REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Nacional n°. 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 CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Normatividad	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 43 SAN RAFAEL DECRETO DISTRITAL N° 274 DE 2010	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 43 SAN RAFAEL DECRETO DISTRITAL N° 274 DE 2010 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 370 DE 2023
Clase de suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Área de actividad	Industrial Zona Industrial	Industrial Zona Industrial
Tratamiento	Renovación Urbana Modalidad de Reactivación	Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo
Sector normativo	7	7
Subsector de uso	I	I

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 7 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Subsector de edificabilidad	A	A
Tipología	Continua	Continua
Altura máxima permitida	3	30
Índice de ocupación máximo	0,7	Resultante
Índice de construcción	2,2	6,24
Demanda de estacionamientos	Zona C <u>Industrial</u> Privados: 1/120 m2 Visitantes 1/300 m2	Zona C <u>Residencial</u> Privados: 1/2 viv Visitantes 1/10 viv
Antejardín	AK 50: 5 m	No aplica
USOS DE SUELO	Principal: Uso Industrial	Principal: Vivienda Multifamiliar Complementarios Comercio zonal (Hasta 2.000 m2) Servicios personales zonal

Fuente: Decreto Distrital n° 370 de 2023 artículos 16° al 20° y Estudio técnico comparativo de norma

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n° 370 del 23 de agosto de 2023, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana San Rafael...” están determinados así:

“ARTÍCULO 32-. PARTICIPACIÓN DISTRITAL 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, el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el “Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía” de abril 14 de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente Plan Parcial SI configura hecho generador de plusvalía como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, toda vez que se permite como nuevo uso el de vivienda, la cual no estaba contemplado en la ficha reglamentaria de usos para el sector normativo 7 -subsector normativo de usos I- de la Unidad de Planeamiento Zonal n° 43 “San Rafael”, la cual hace parte del predio del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘San Rafael’.”

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 8 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, se identificó la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y al Decreto Distrital n° 274 de 2010 reglamentario de la UPZ 43 San Rafael.

SUELO URBANO NO PROTEGIDO

CÓDIGO:	6-71-32-1-51-524-32
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial. Zona Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Renovación Urbana. Reactivación (32)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, regular estado, arterial (524)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Industrial (3)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Industrial Tipo 2 (2)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, en especial, por encontrarse sobre el corredor de la malla vial arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se identifica la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y sus decretos distritales reglamentarios y el Decreto Distrital n° 370 de 2023.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1 - UG1

CÓDIGO:	6-71-31-1-51-524-22
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial. Zona Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Renovación Urbana. Redesarrollo (31)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, regular estado, arterial (524)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercial (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Comercio Tipo zonal (2)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 9 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes y con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL; el cual, se encuentra definido y reglamentado en la Resolución n° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. En razón a que dentro del estudio normativo se estableció como hecho generador de plusvalía el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Dentro del estudio normativo de este escenario, se toma como referencia el área del predio de 11.693,05 m² correspondiente al área objeto de los beneficios normativos según el estudio de hechos generadores que corresponde al ámbito del instrumento objeto de cálculo. A partir de ella, se calcula la ocupación máxima que puede alcanzar el bien inmueble a través de cumplir con las restricciones normativas, así:

- 1. Teniendo en cuenta el índice máximo de ocupación autorizado para el predio (0,7), se obtiene un área de ocupación de 8.185,14 m²; producto de multiplicar el área de terreno por el índice de ocupación (11.693,05 * 0,7).*
- 2. Teniendo en cuenta las condiciones volumétricas, se obtiene un área de ocupación de 10.571,65 m² producto de descontar al área de terreno en bruto la sumatoria de las áreas del antejardín establecido por la carrera 50 (AK 50) de 5 m de ancho (701,25 m²) y el aislamiento posterior de 3 m de ancho (420,15 m²) según las normas volumétricas establecidas en el artículo 7 del Decreto Distrital n° 274 de 2010; es decir, el área de ocupación final se obtiene de 11.963,05 m² - 701,25 m² - 420,15 m² = 10.571,65 m².*
- 3. Con base en los anteriores resultados, se adopta el menor de las áreas obtenidas (El del índice de Ocupación 0,7); la cual, cumple con las exigencias normativas y las condiciones volumétricas para generar el uso industrial bajo los parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto Distrital n° 274 de 2010 y el Decreto Distrital n° 080 de 2016 respecto a antejardines, aislamientos, equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta; es decir, una ocupación máxima de 8.185,14 m².*

Es de anotar que, como el predio es de uso industrial y no requiere índice adicional al establecido en el Decreto Distrital n° 274 de 2010, no le aplican cargas urbanísticas adicionales del mencionado Decreto Distrital; por lo tanto, el área total de terreno se encuentra ocupado de la siguiente forma:

Antejardín exigido sobre la AK 50 de 701,25 m² (aplica como parte del equipamiento comunal privado destinado a zonas verdes), aislamiento posterior de 420,15 m², un edificio en altura (3 pisos) de 8.185,14 m² de huella para desarrollar el uso principal Bodegas Industriales con un sótano para 100 estacionamientos privados (Del total 166 Privados y 66 visitantes), un área de 126,00 m² de zonas duras en planta para los estacionamientos de cargue-descargue (3), un área de 186,20 m² de zonas duras en planta para los estacionamientos de azules (7) y un área de 220,40 m² de zonas duras en planta para los estacionamientos de bicicletas (116). El resto del área disponible en

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 10 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

planta se trabaja como zona dura para estacionamientos en planta (63 Privados y 66 visitantes) y tráfico industrial (2.257,50 m²).

Para el desarrollo del ejercicio residual, se consideró proyectar el uso principal permitido en este escenario normativo, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de tres (3) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, con voladizos por la AK 50 (1,5 m) obteniendo un área construida en el uso (sin tener en cuenta el área del sótano) de 24.976,16 m² a la cual se le descuentan puntos fijos (Escaleras y ascensores, establecidos en un 10 %) de 2.497,62 m² y de circulaciones adicionales (Pasillos para transporte de insumos y/o productos terminados y personal) de 2.214,63 m². Finalmente, se obtiene un área vendible de 19.931,71 m² al descontar del área total construida las áreas de los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el área total construida del equipamiento comunal privado de 332,20 m², ubicada dentro de la misma edificación industrial.

Cabe resaltar que, para maximizar la ocupación en planta, se hizo necesario construir un sótano sobre la huella del edificio de tres (3) pisos para cumplir con las exigencias normativas de 232 parqueaderos en total (166 privados y 66 de visitantes); así como los 116 para bicicletas, los 7 estacionamientos azules y 3 estacionamiento de cargue-descargue (Hacen parte dentro del total de los privados) que se localizan en planta. En el sótano se localizan 103 parqueaderos privados para vehículos, el resto se localizaron en planta.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Índice de ocupación: 0,7

Índice de construcción: 1,894 (Máximo alcanzado con la altura de 3 pisos permitida)

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto elaborado por la UAECD, para la construcción del edificio de 3 pisos con sótano para bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto calculado para febrero de 2023 con un valor de costo directo de \$ 1.260.563,28 m² para el uso industrial fue indexado a agosto de 2023 con el ICOCED (1,01076088798509), obteniendo un valor final de \$1.274.128,06 m² y los demás costos se usaron los presupuestos que aplica la UAECD para el proceso del censo masivo anual, para zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado para el año 2023. (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 del producto construido (Industria en P.H.) se realizó una investigación del mercado inmobiliario, el cual, que se describe a continuación:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 11 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

1. Identificar Parques Industriales vigentes que sean comparables al construido para el escenario Antes de la Acción Urbanística.

2. Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción; porque, se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,

3. Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC n° 620 de 2008.

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

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.461.000 m², el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Descripción	Valor (\$/m ²)	Oferta (\$/m ²)
Promedio	4.240.000	3.984.064
Desviación	221.468	4.376.013
C.V.	5,22%	4.358.717
LimSuperior	4.461.468	
LimInferior	4.018.532	
Adoptado	4.461.000	

3 Parque Industrial San Cayetano
4 Parque Industrial Puerta del Sol
5 Parque Industrial Engativa

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

Así se obtiene un valor residual para el área bruta del terreno de \$1.924.000 por m², aproximado al mil más cercano.

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para aplicar el método residual en el escenario de la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 370 del 23 de agosto de 2023, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 12 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

El área objeto de reparto (AOR) de 11.693,05 m² corresponde al área bruta del predio y se toma según lo consignado en el artículo 5 del Decreto Distrital n° 370 de 23 de agosto de 2023, que corresponde al escenario CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

A la anterior medida, se le descuenta un área de 198,88 m² (Identificada como cesión reserva vial AK 50), el área para una Plazoleta Central de 735,39 m², el área de cesión para completar el sobreancho del andén sobre la AK 50 (Andén mínimo de 12 m) de 1.565, 62 m², cesión para la franja de Control Ambiental de 5m de ancho sobre la AK 50 de 605,22 m² y cesión para vía paralela a la AK 50 de 709,37 m². El resultado final de la anterior operación matemática es de 7.878,57 m² que corresponde al área útil; a partir de la cual, se aplican los parámetros urbanísticos autorizados en los artículos 17 al 20 del Decreto Distrital n° 370 de 2023.

USOS

PRINCIPAL: Vivienda multifamiliar (NoVIS).
COMPLEMENTARIOS: Comercio y servicios personales de escala zonal (hasta 2.000 m²).

Fuente: Artículo 19 del Decreto Distrital n° 370 de 2023.

EDIFICABILIDAD

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

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES	
	m ²	Índice
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	11.693,05	
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	7.878,57	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL (ICF)	72.964,63	6,24

Fuente: Artículo 17 del Decreto Distrital N° 370 de 2023.

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Residencial*	Principal	Multifamiliar	N/A
Comercio**	Complementario	Los indicados en la plancha de usos de la UPZ n.º 43 «San Rafael»	Zonal
Servicios Personales**	Complementario		

*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2021EE73134 (SDP n.º 1-2021-32473)

**Conforme la escala permitida (hasta zonal), el área construida destinada al uso de comercio y servicios personales no podrá exceder 2.000 m² de área de ventas.

Fuente: Artículo 16 del Decreto Distrital N° 370 de 2023.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

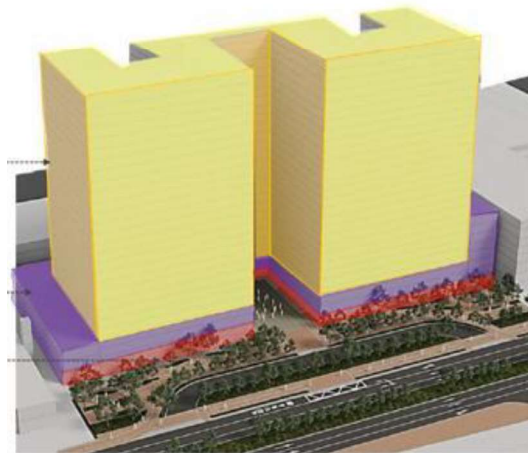
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 2347600 - info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 13 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

A partir de las anteriores áreas construidas por uso, se calculan las áreas totales construidas, tomando como referencia el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, usado como modelo en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital n° 370 de 2023; aunque, proyectando una construcción de 27 pisos de altura; de los cuales, tres (3) pisos corresponden a una plataforma donde se localizan el comercio y servicios personales de escala zonal, parte de los parqueaderos exigidos (El resto de parqueaderos se localiza en el sótano) y el equipamiento comunal construido necesarios para los usos asignados y encima de la plataforma, una construcción en forma de “W” de 24 pisos para el uso residencial.



Fuente: Documento técnico de soporte DTS (Pág 85) del Decreto Distrital N° 370 de 2023

Según lo aprobado por el Decreto Distrital n° 370 de 2023 para el predio, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha, la UAECD realiza un modelamiento volumétrico y urbanístico a partir del área útil final de 7.878,57 m² para desarrollar los usos Residencial y Comercio-Servicios de escala zonal. Para interconexión con el espacio público circundante, se asignaron 735,39 m² para una Plazoleta que facilita la comunicación entre la AK 50 y el proyecto inmobiliario con el entorno del sector, una calzada de servicio paralela para el ingreso y salida vehicular del proyecto de 709,37 m², un aislamiento posterior de 420,15 m² (calculado con las dimensiones dadas en el Plano 1 anexo y 3 m de ancho, es decir, 140,05 * 3 = 420,15 m²) para aislamiento de la Plataforma de 3 pisos, dejando para ocupación efectiva en primer piso un área de 7.458,42 m² para la plataforma de tres pisos de altura (Índice de ocupación de 0,6379 del Área Bruta) y desde el cuarto piso sobre la plataforma se desarrolla el Uso Residencial NoVIS. El proyecto urbanístico desarrolla un (1) sótano para localizar los demás estacionamientos que no se completaron en los pisos de la plataforma.

El uso comercial y de servicios personales zonales (1.500,00 m²), el equipamiento comunal privado construido (1.722,28 m²) y parte de los estacionamientos (privados, visitantes, azules, motos y bicicletas) se localizan 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



RESOLUCIÓN N.º 09990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 14 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

plataforma de la edificación (Tres pisos) sobre una huella de 7.458,42 m² luego de descontar del área útil, el aislamiento posterior de 3 m de ancho; y sobre ésta plataforma, se desarrolla el uso residencial en siete torres que plantean una estructura en forma de “W” de 24 pisos de altura y con área total construida de 79.405,14 m²; lo que permite determinar un área total construida de 101.780,40 m² para todo el proyecto con plataforma y de 108.249,33 m² incluyendo el sótano.

Posterior al cálculo del área total construida de los bloques en forma de “W” del uso residencial (79.405,14 m²), se descuentan los puntos fijos de 7.940,51 m² (10%) y las circulaciones adicionales para los pasillos entre las torres por 3.573,23 m², para generar un área de 67.891,40 m² vendibles en el uso residencial en 1.632 apartamentos máximos autorizados. Esta relación genera un área construida promedio por apartamento de 41,60 m². Es de anotar que los productos inmobiliarios NoVIS tendrán un área construida promedio de 41,60 m².

Este proyecto obtuvo los siguientes índices (calculados sobre área bruta según Decreto Distrital n° 370/23):

Índice de ocupación: 0,6379

Índice de construcción: 6,24

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 080 de 2016 (Para proyectos No VIS de 10 metros por cada 80 metros en el uso y de 10 metros por cada 120 metros en el uso comercial y de servicios). Como el Plan Parcial San Rafael autoriza 1.632 unidades de vivienda y 1.500 m² para el uso comercial y de servicios personales de escala zonal, el área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 8.486,42 m² (Residencial 8.486,42 m² y No residencial 125,00 m²) distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 6.889,14 m² y para el equipamiento comunal privado construido un área de 1.722,28 m² localizada dentro de la plataforma de tres pisos.

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la establecida en el artículo 19 del Decreto Distrital n° 370 de 2023; en total se plantean 1.023 para automóviles, discriminados así: 826 privados (816 Residencial y 10 Comerciales), 197 visitantes (163 Residencial y 34 Comerciales), 33 azules y 511 para bicicletas.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto realizado por la UAECD para la construcción de un edificio residencial tipo NoVIS de veinticuatro (24) pisos de altura sobre una plataforma de 3 pisos de altura y un sótano. El presupuesto es calculado para agosto de 2023 (Base revista Construdata 207 Jun-Ago 2023) con un valor de costo directo de \$ 1.941.847,67 m² y para los costos de zonas duras y zonas verdes, se usaron los presupuestos que aplica la UAECD para el proceso del censo masivo anual (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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 15 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

El valor para las cargas urbanísticas se toman a partir de lo establecido tanto en el DTS como en el Decreto Distrital n° 370 de 2023, que reporta fecha de estimación de los mismos el mes de octubre de 2019; sin embargo, se excluyen los relacionados con la carga urbanística por Edificabilidad (Descritos en el artículo 23 del Decreto Distrital n° 370 de 2013); debido, a que esta cuantía se deben calcular a partir del valor de referencia establecido por la UAEC D para la fecha de expedición del instrumento; es decir, agosto de 2023. Como el valor de referencia para el predio en estudio es de \$2.300.000 por m² para el año 2023, el valor de esta carga es de \$2.173.036.320. Los valores de las otras cargas urbanísticas locales se registran por \$2.443.280.070 y de \$132.504.098 para las cargas generales (No se incluye la carga del valor del suelo para la ampliación del andén de la AK 50, ya que es carga de solo cesión, no se tiene que pagar) y se actualizan con el ICOCED + ICOCIV (Índice de costos de construcción de obras civiles) desde octubre de 2019 hasta agosto de 2023 (1,31927410540013).

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Residencial y comercio) se realizó una investigación económica del mercado inmobiliario 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 fue autorizado para vivienda de NO VIS y efectuando el análisis estadístico se obtiene un valor unitario para vivienda NO VIS de \$5.434.000,00 por m², aplicable para el área construida promedio por unidad de vivienda de 41,60 m², producto de dividir el área vendible (67.891,40 m²) entre las 1.632 unidades residenciales máximas autorizadas. El valor anteriormente mencionado NO incluye el valor del parqueadero; debido a que, se encontraron proyectos que ofrecen el inmueble sin estacionamiento, mientras que algunos sí ofrecen el inmueble incluido un estacionamiento. Para valor de estacionamiento vehicular en viviendas de estrato 3, se adopta el valor usado por la UAEC D en su proceso de actualización catastral, que corresponde a un valor de \$19.950.000 para el año 2023.

	Integral	Oferta	Nombre Proyecto
	5.577.905	109	Torre Estación
	5.567.594	115	Ciprés de Castilla
	5.453.819	115A	Ciprés de Castilla
	5.455.250	118A	Aralia de Castilla
	5.482.295	118B	Aralia de Castilla
	5.811.209	122	Torre Estación
	5.506.281	125	Torre Estación
	5.477.260	126	Torre Estación
	5.750.028	130	Torre Estación
Promedio	5.564.627		
Desviación	131.062		
C.V.	2,36%		
Superior	5.695.689		
Inferior	5.433.564		
Adoptado	5.434.000		

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 16 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

Los parqueaderos privados se venden al valor descrito en el párrafo anterior, es decir, los 826 estacionamientos (816 residenciales y 10 Comerciales) a \$19.950.000 cada uno de los Residenciales y a \$38.000.000 cada uno de los Comerciales.

Para el uso comercial, se realiza una investigación económica de proyectos comparables y se adopta el valor de \$8.945.000 m², (Comercio en primer piso y residencial en pisos superiores) localizados en zonas similares.

Descripción	Valor (\$/m ²)	Oferta (\$/m ²)	
Promedio	\$ 8.945.000	\$ 9.058.235	1 Castilla-Valladolid
Desviación	97.772	\$ 8.888.889	5 Naguara-Américas
C.V.	1.09%	\$ 8.888.889	6 Castilla Real
LimSuperior	\$ 9.042.772		
LimInferior	\$ 8.847.228		

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

No VIS (Estrato 3) 15%

Comercio: 18%

Con estos valores, se obtiene una utilidad final ponderada de 15,10% sobre las ventas.

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta de terreno de \$2.790.000 por m², aproximado 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	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AK 50 5F - 19	AAA0037PAAW	50C-01302426	11.693,05 m ²

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





RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 17 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA			
DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 43 SAN RAFAEL DECRETO DISTRITAL N° 274 DE 2010	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 43 SAN RAFAEL DECRETO DISTRITAL N° 274 DE 2010 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 370 DE 2023	EFFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA TOTAL TERRENO (AT)	EFFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AT)
VR1 (\$/m²)	VR2 (\$/m²)	(\$/m²)	(m²)	(\$)
\$ 1.924.000	\$2.790.000	\$ 866.000	11.693,05	\$ 10.126.181.300

(...)

Que de acuerdo con lo descrito en el “INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL” UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA”, se tiene que 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 ubicado en el plan parcial en mención adoptado por el Decreto Distrital Decreto Distrital 370 de 2023.

Que según el análisis técnico el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno sobre área bruta, corresponde a \$866.000,00 y considerando que el área bruta de terreno Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” es de 11.693,05 m², se tiene que el efecto plusvalía total del instrumento corresponde a \$10.126.181.300.

Ahora bien, el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno expresado en área bruta, corresponde a \$866.000,00, valor que expresado en área resultante útil (7.878,57 m²) corresponde a \$1.285.281,63.

En cumplimiento del artículo 78 de la Ley 388 de 1997, en el ejercicio valuatorio al aplicar el ejercicio residual, se descontaron las áreas de cesiones determinadas por el Decreto 370 de 2023.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 18 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

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”.*”.

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

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio que conforma el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana *“San Rafael”*, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado con el Decreto Distrital 370 de 2023, conforme con lo indicado en la parte considerativa de la presente resolución, de la siguiente manera:

Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área bruta:

DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M² RESPECTO DEL ÁREA TOTAL TERRENO (BRUTA)
AK 50 5F – 19	AAA0037PAAW	50C-01302426	\$866.000,00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





RESOLUCIÓN N.º 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 19 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área útil:

DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	VALOR EFECTO PLUSVALÍA POR M2 RESPECTO DEL ÁREA ÚTIL
AK 50 5F – 19	AAA0037PAAW	50C-01302426	\$1.285.281,63

Artículo 2º. Adóptese como parte integral de la presente resolución el documento denominado “INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “SAN RAFAEL” 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 pago 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 del inmueble correspondiente, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el parágrafo 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y con el parágrafo 3º del artículo 3º del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modificó los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008.

Artículo 4º. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo 1º de esta resolución por metro cuadrado, para la expedición del recibo de pago de la participación en plusvalía.

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

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 0990 DEL 27 - diciembre - 2024 Página 20 de 20

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 370 de 2023”

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 Distrital 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 Centro de Bogotá, D.C., para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-01302426, así como en los folios de matrícula inmobiliaria que se deriven de este.

Dada en Bogotá D.C., a los 27 - diciembre - 2024

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado digitalmente por
OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
Fecha: 2024.12.27 20:53:34
-05'00'

OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
DIRECTORA

Aprobó: Yenny Carolina Rozo Gómez
Elba Nayibe Núñez Arciniegas

Gerente de Información Catastral
Subgerente de información Económica

Revisó: Gloria Edith Martínez Sierra
Cindy María Arredondo Sánchez
Carlos Mario Latorre González
Claudia Alejandra Rincón Molina

Gerente Jurídico – Aspectos Jurídicos
Contratista GJ – Aspectos Jurídicos
Contratista /SIE – Aspectos técnicos y revisión predios
Contratista /SIE – Aspectos técnicos

Proyectó: Vivieth Mamian Ramos
Oswaldo Sabogal Trujillo

Abogada Contratista/SIE - Aspectos Jurídicos
Profesiona 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

