



## RESOLUCIÓN No. 0046

14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0297 del 22 de abril de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la AK 9 No. 191 80, AK 9 No. 191 84, AK 9 No. 191 96, AK 9 No. 191 48, AK 9 No. 191 40, AK 9 No. 192 60, AK 9 No. 192 18, AK 9 No. 191 16, KR 8D No. 192 17, KR 8D No. 191 91, KR 8D No. 191 47 y KR 8D No. 191 15, identificados con CHIP No. AAA0115MTKL, AAA0115MTLW, AAA0115MTJH, AAA0115MTHY, AAA0194SLXS, AAA0194SLUH, AAA0194SLYN, AAA0194SLWW, AAA0194SLTD, AAA0194SLSY y AAA0194SLRJ y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20267300, 50N-194209, 50N-209216, 50N-344535, 50N-346724, 50N-20206264, 50N-20206265, 50N-20206256, 50N-20206257, 50N-20206266, 50N-20206267 y 50N-406223.

### LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades legales y en especial la conferida en la Resolución No. 771 del 01 de Octubre de 2007, y;

#### CONSIDERANDO:

Que la Ley de Desarrollo Territorial No. 388 de 1997, en el capítulo IX regula todo lo relacionado con el tema de la plusvalía. En el artículo 73, señala que las entidades públicas tienen derecho a participar en las plusvalías resultantes de los beneficios que generan las acciones urbanísticas sobre la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, señala que los Concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que para Bogotá, D.C., el Concejo expidió el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital". En el artículo 2º constituye la obligación de declaración y pago de la participación en plusvalía a los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados con acciones urbanísticas contempladas como hecho generador.

Que el Alcalde Mayor a través del Decreto No. 084 del 29 de marzo de 2004, definió los lineamientos para la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada para la participación en plusvalía.

Que mediante la Resolución No. 0297 del 22 de abril de 2008, la cual fue notificada el día 06 de mayo de 2008, se expidió el precálculo de plusvalía por incremento en el potencial constructivo para el englobe de los predios ubicados en la AK 9 No. 191 80, AK 9 No. 191 84, AK 9 No. 191 96, AK 9 No. 191 48, AK 9 No. 191 40, AK 9 No. 192

aw



Continuación de la Resolución No. No 0046 14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0297 del 22 de abril de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la AK 9 No. 191 80, AK 9 No. 191 84, AK 9 No. 191 96, AK 9 No. 191 48, AK 9 No. 191 40, AK 9 No. 192 60, AK9 No. 192 18, AK 9 No. 191 16, KR 8D No. 192 17, KR 8D No. 191 91, KR 8D No. 191 47 y KR 8D No. 191 15, identificados con CHIP No. AAA0115MTKL, AAA0115MTLW, AAA0115MTJH, AAA0115MTHY, AAA0194SLXS, AAA0194SLUH, AAA0194SLYN, AAA0194SLWW, AAA0194SLTD, AAA0194SLSY y AAA0194SLRJ y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20267300, 50N-194209, 50N-209216, 50N-344535, 50N-346724, 50N-20206264, 50N-20206265, 50N-20206256, 50N-20206257, 50N-20206266, 50N-20206267 y 50N-406223.

60, AK9 No. 192 18, AK 9 No. 191 16, KR 8D No. 192 17, KR 8D No. 191 91, KR 8D No. 191 47 y KR 8D No. 191 15, identificados con CHIP No. AAA0115MTKL, AAA0115MTLW, AAA0115MTJH, AAA0115MTHY, AAA0194SLXS, AAA0194SLUH, AAA0194SLYN, AAA0194SLWW, AAA0194SLTD, AAA0194SLSY y AAA0194SLRJ y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20267300, 50N-194209, 50N-209216, 50N-344535, 50N-346724, 50N-20206264, 50N-20206265, 50N-20206256, 50N-20206257, 50N-20206266, 50N-20206267 y 50N-406223, fijando como tarifa a pagar la suma de VEINTIOCHO MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS MCTE (\$28.116.00) por metro cuadrado sobre el área del lote.

Que mediante escrito con radicación 1-2008-20396 del 12 de mayo de 2008 la doctora LUZ AMPARO CHIRIVI PINZÓN, en calidad de apoderada de los propietarios MANUELA RAMÍREZ DE RAMOS, CECILIA RAMÍREZ DE RODRÍGUEZ, MARÍA INÉS RAMÍREZ DE GUAMÁN, de la sociedad CONSTRUCTORA CAMINO DEL NORTE S. A., GABRIEL JAIME OCHOA SAMPEDRO y SANTIAGO OCHOA SAMPEDRO, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la citada Resolución No. 0297 del 22 de abril de 2008, exponiendo los siguientes argumentos:

- “1.1 Al hacer el análisis de comparación de escenarios normativos, se tomo (sic) como fuente el precio de venta del metro cuadrado a Septiembre de 2005, utilizado por la UAECD – UPZ 9 Verbenal, ....., y le asigno (sic) la suma de \$830.000/M2 y para parqueadero \$5.00.000.00 /M2 (sic), para todos los lotes.
- 1.2. Al tomar como precio de referencia dicha fuente, no tuvo en cuenta el mismo estudio normativo que reza: “El Decreto 354 de 2006, reglamentario de la UPZ No. 9 Verbenal. Determinó que se constituyen hechos generadores de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad, para el subsector de plusvalía 3MVA12, según plano de plusvalía de la UPZ. Posteriormente para esta UPZ se adelanto (sic) la liquidación del efecto plusvalía mediante Resolución 209 de 2007, la cual no alude a los predios en estudio” (Negrilla es nuestra). ... (.....) ...
- 1.4. Igualmente la fuente tomada como precio de referencia, al hacer relación a los puntos de investigación 41, 42 y 42 A, (que no se encuentra en el sector normativo 3MVA12)



Continuación de la Resolución No. No 0046 14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0297 del 22 de abril de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la AK 9 No. 191 80, AK 9 No. 191 84, AK 9 No. 191 96, AK 9 No. 191 48, AK 9 No. 191 40, AK 9 No. 192 60, AK9 No. 192 18, AK 9 No. 191 16, KR 8D No. 192 17, KR 8D No. 191 91, KR 8D No. 191 47 y KR 8D No. 191 15, identificados con CHIP No. AAA0115MTKL, AAA0115MTLW, AAA0115MTJH, AAA0115MTHY, AAA0194SLXS, AAA0194SLUH, AAA0194SLYN, AAA0194SLWW, AAA0194SLTD, AAA0194SLSY y AAA0194SLRJ y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20267300, 50N-194209, 50N-209216, 50N-344535, 50N-346724, 50N-20206264, 50N-20206265, 50N-20206256, 50N-20206257, 50N-20206266, 50N-20206267 y 50N-406223.

*toma el área de estudio de 3 predios con casas construidas,..... que no corresponden a la realidad, pues el estudio dice que el lote de 381(sic) tendría 31 unidades, el de 1.304,70 (sic) tendría 138 unidades y el lote de 295 M2 tendría 31 unidades, en apartamento de 60 M2, lo cual a todas luces es desproporcionado.*

- 1.5. *Pero, si en gracia de discusión tomamos el referente de la fuente de UACD (sic) el ejercicio estaría determinado para un costo directo de 417.397 (sic) (70%), costo indirecto de 207.519(sic) (14%), utilidad de 117.172 (sic) (8%) residual de 102.366.971 (sic) (6.9%) y valor de M2 de terreno de \$268.187.*
- 1.6. *En consecuencia no es explicable como llego (sic) a costo de metro cuadrado de terreno de \$697.179, cuando el mismo estudio por UPZ VERBENAL arroja un valor de \$268.187.*
- 1.7. *Si en gracia de discusión se va a valorar el porcentaje de incidencia del valor del terreno sobre el proyecto, el estudio técnico económico, fijó para este tipo de proyectos una incidencia del 18%, cuando el mismo estudio citado como fuente por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, ha fijado la incidencia de lote en el 7%. Tanto en acuerdo (sic) 6 como en POT.*
- 1.8. *Igualmente la evaluación económica en los porcentajes que fijo (sic) de costo directo, indirecto, utilidad y terreno, no suman el 100%.*
- 1.9. *Ahora bien de acuerdo a lo establecido en nuestra solicitud de licencia de construcción, debe tenerse muy en cuenta (sic) a la hora de valor (sic) el proyecto, que el 25% interés social y 75% de estrato tres....."*

Que en desarrollo de las actuaciones ejecutadas para resolver los recursos interpuestos la Dirección de Norma Urbana expidió concepto comparativo de norma contenido en el Memorando 3-2008-04608 del 18 de junio de 2008 a partir de las consideraciones expuestas por la recurrente, frente a lo cual se expuso:

*"... En el Plano de legalización U13/4-12 del desarrollo Tibabita, se demarcan las zonas de reserva vial y se considera antejardín de 5 metros para los predios con frente*



Continuación de la Resolución No. No 0046 14 FNE. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0297 del 22 de abril de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la AK 9 No. 191 80, AK 9 No. 191 84, AK 9 No. 191 96, AK 9 No. 191 48, AK 9 No. 191 40, AK 9 No. 192 60, AK9 No. 192 18, AK 9 No. 191 16, KR 8D No. 192 17, KR 8D No. 191 91, KR 8D No. 191 47 y KR 8D No. 191 15, identificados con CHIP No. AAA0115MTKL, AAA0115MTLW, AAA0115MTJH, AAA0115MTHY, AAA0194SLXS, AAA0194SLUH, AAA0194SLYN, AAA0194SLWW, AAA0194SLTD, AAA0194SLSY y AAA0194SLRJ y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20267300, 50N-194209, 50N-209216, 50N-344535, 50N-346724, 50N-20206264, 50N-20206265, 50N-20206256, 50N-20206257, 50N-20206266, 50N-20206267 y 50N-406223.

a la Avenida Carrera 9. Así mismo se consideró una dimensión de antejardines sobre la Av. Tibabita de 5 metros y sobre la Carrera 8D y Calle 192 antejardines de 3.50 metros, de acuerdo a lo establecido en las normas del Acuerdo 6 buscando que las determinaciones normativas en los escenarios Acuerdo 6 de 1990 y POT sean comparables.

No se entiende la alusión a que: "los índices no concuerdan", por cuanto la norma no prevé índice de ocupación ni índice de construcción. En el Acuerdo 6, los índices son resultantes de aplicación de aislamientos exigidos; en tanto que en la norma POT son resultado de la aplicación de las normas urbanísticas indicadas en el Artículo 21 del Decreto 159 de 2004, "Modalidad Complementaria de Mejoramiento Integral, .....

En el escenario POT se consideró el área resultante de los patios exigidos, según división predial original del desarrollo Tibabita con plano de legalización U 13/4-12, aspecto que en el evento en que se redujera a su mínima expresión, en contravía del desarrollo de un proyecto arquitectónico real, llevaría a incrementar el potencial constructivo en forma desmesurada y por supuesto con un mayor valor de la plusvalía resultante"

Que en consecuencia, antes de resolver, se hacen los siguientes razonamientos:

### **RAZONAMIENTOS**

Conforme con el nuevo estudio comparativo de norma no solo se ratifica el estudio inicial que dio origen a la Resolución 0297 de 2008 contentiva del precálculo de plusvalía de los predios en mención, sino que también involucra otros análisis que fortalecen y desarrollan los conceptos técnicos y normativos que soportan la decisión final de la participación en plusvalía de estos inmuebles.

Se precisa que conforme con el plano de legalización U13/4-12 en el desarrollo Tibabita se demarcan las zonas de reserva vial y se especifica la extensión de los antejardines según el frente hacia donde estén ubicados.



Continuación de la Resolución No. No 0046

14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0297 del 22 de abril de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la AK 9 No. 191 80, AK 9 No. 191 84, AK 9 No. 191 96, AK 9 No. 191 48, AK 9 No. 191 40, AK 9 No. 192 60, AK9 No. 192 18, AK 9 No. 191 16, KR 8D No. 192 17, KR 8D No. 191 91, KR 8D No. 191 47 y KR 8D No. 191 15, identificados con CHIP No. AAA0115MTKL, AAA0115MTLW, AAA0115MTJH, AAA0115MTHY, AAA0194SLXS, AAA0194SLUH, AAA0194SLYN, AAA0194SLWW, AAA0194SLTD, AAA0194SLSY y AAA0194SLRJ y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20267300, 50N-194209, 50N-209216, 50N-344535, 50N-346724, 50N-20206264, 50N-20206265, 50N-20206256, 50N-20206257, 50N-20206266, 50N-20206267 y 50N-406223.

De la misma manera se precisa que para estos predios la norma no prevé índices de ocupación ni índices de construcción, desvirtuando de esta manera la afirmación de la recurrente en el sentido de reclamar la falta de concordancia de los índices.

De otra parte, desde el punto de vista de los cuestionamientos de tipo económico es importante dejar claramente establecido que aun cuando en el estudio normativo que dio origen al precálculo impugnado se indique que en la liquidación del efecto plusvalía contenida en la Resolución 209 de 2007, no se alude a los predios en estudio, ello no obsta para que se mencionen los puntos de investigación como referencia para la estimación del efecto plusvalía, ya que las variables son plenamente comparables con el proyecto planteado en el ejercicio residual que se efectuó.

Así, los puntos de investigación utilizados para la estimación del efecto plusvalía para el englobe objeto del recurso de reposición, se encuentran en el sector normativo 3 subsector de usos y edificabilidad únicos. También encontramos que éstos aparecen identificados en la zona denominada como 3-MVA-12 de la UPZ 9 – Verbenal. Es decir, los puntos empleados no solo tienen la misma normatividad que los predios que componen el englobe objeto del recurso sino que, además, hacen parte del englobe en cuestión.

Mediante la aplicación del método residual se estimó el valor del terreno tanto para el escenario Acuerdo 6 de 1990 como POT – Decreto 354 de 2006. Ahora bien, el porcentaje de incidencia del valor del terreno es producto de aplicar la técnica señalada, es decir, que corresponde a un residuo y no a la aplicación de un porcentaje específico de incidencia en el terreno.

Complementario a lo precedente, los valores de terreno resultantes en los dos escenarios, corresponden a la aplicación de los potenciales (máxima edificabilidad) otorgados por cada normatividad.



174 ENE. 2009

Continuación de la Resolución No. No 0046

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0297 del 22 de abril de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la AK 9 No. 191 80, AK 9 No. 191 84, AK 9 No. 191 96, AK 9 No. 191 48, AK 9 No. 191 40, AK 9 No. 192 60, AK9 No. 192 18, AK 9 No. 191 16, KR 8D No. 192 17, KR 8D No. 191 91, KR 8D No. 191 47 y KR 8D No. 191 15, identificados con CHIP No. AAA0115MTKL, AAA0115MTLW, AAA0115MTJH, AAA0115MTHY, AAA0194SLXS, AAA0194SLUH, AAA0194SLYN, AAA0194SLWW, AAA0194SLTD, AAA0194SLSY y AAA0194SLRJ y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20267300, 50N-194209, 50N-209216, 50N-344535, 50N-346724, 50N-20206264, 50N-20206265, 50N-20206256, 50N-20206257, 50N-20206266, 50N-20206267 y 50N-406223.

Lo anterior justifica la diferencia existente en la participación del valor del terreno sobre las ventas totales del proyecto, tanto en el cálculo de la UAEDC para la UPZ 9 – Verbenal como en el englobe estudiado.

Con fundamento en lo anterior:

**RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Reconocerle personería a la doctora LUZ AMPARO CHIRIVÍ PINZÓN, abogada, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.602.070 expedida en Bogotá y tarjeta profesional No. 42.509 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura en calidad de apoderada de los propietarios MANUELA RAMÍREZ DE RAMOS, CECILIA RAMÍREZ DE RODRÍGUEZ, MARÍA INÉS RAMÍREZ DE GUAMÁN, de la sociedad CONSTRUCTORA CAMINO DEL NORTE S. A., GABRIEL JAIME OCHOA SAMPEDRO y SANTIAGO OCHOA SAMPEDRO.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Negar las pretensiones contenidas en el escrito de recurso de reposición interpuesto por la recurrente contra la Resolución 0297 del 22 de abril 2008 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia, se confirma integralmente la Resolución impugnada.

**ARTICULO TERCERO:** Conceder el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE****PATRICIA LIZARAZO VACA****SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA**

Proyectó: Luis Emiro Salgado Lora  
Revisó: Plinio Zarta Ávila