



Resolución No. 0516 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429”*

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades legales, en especial las conferidas en el artículo 93 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; y en ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, y

CONSIDERANDO

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital”*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011 *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad de cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”*, señala el régimen de transición en la implementación de las competencias, e indica que *“(…) La Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía (...)”*, al momento de expedirse el referido decreto.

Que el Decreto Distrital 566 de 2009 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado “Los Cerezos”, ubicado en la Localidad de Engativá”*, en su artículo 29 señala que *“(…) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997 y 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Acuerdo 118 de 2003, la adopción del presente plan parcial configura un hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo”*

Que mediante radicación No. 1-2010-09129 de 4 de marzo de 2010, la Curaduría Urbana No. 3 solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 72F No. 114-51- Plan Parcial *“Los Cerezos”* (folio 24)

Que la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría solicitó a través de memorando 3-2010-03470 de 11 de marzo de 2010, a la Dirección de Planes Parciales realizar el estudio normativo para el Plan Parcial *“Los Cerezos”* (folio 32)

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- mediante Memorando No. 3-2010-00189 de 6 de enero de 2010 remitió a la Dirección de Economía Urbana el estudio normativo para el mencionado plan parcial y determinó que se configura hecho generador de



Continuación Resolución No. 0516 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429”

plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, el cual fue ampliado mediante memorando 3-2010-07630 de 16 de junio de 2010 (folios 33 a 35).

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- (2-2010-01152) el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos”- Calle 72F No. 114-51 y mediante radicación 1-2010-28609 de 6 de julio de 2010, la UAECD remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para dicho plan parcial (folio 43)

Que mediante Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, se liquidó el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos”- Calle 72F No. 114-51, identificada con CHIP AAA0140ZEPP, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429 y se determinó el monto de participación en plusvalía (folios 70 a 76).

Que mediante radicación No. 1-2013-19789 12 de marzo de 2013 y 1-2013-32371 de 25 de abril de 2013 de esta Secretaría, el doctor Jorge Pablo Chalela Romano, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.361.595, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 58.256 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial de la sociedad INVERSIONES MARCARLOS SAS (antes Inversiones Ortiz Ltda.), identificada con NIT No. 860014156-1, propietaria de la Etapa 3 del Plan Parcial “Los Cerezos”; y de la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Montecarlo VIS, presentó solicitud de revocatoria directa de la Resolución No. 0540 de 2011 (folios 100 a 121 y 130 a 135).

Que mediante memorando 3-2013-01751 de 22 de marzo de 2013, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana concepto sobre los aspectos de orden técnico relacionados con la solicitud de revocatoria directa de la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011 (folio 122).

Que una vez emitido las consideraciones al respecto, la Dirección de Economía Urbana el 4 de abril de 2013 (2-2013-19184) remitió la solicitud de revocatoria directa a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- para que emitiera su pronunciamiento. Dicha solicitud fue reiterada a la UAECD por la Dirección de Trámites Administrativos mediante comunicación 2-2013-19704 de 5 de abril de 2013 (folio 124).



Continuación Resolución No. 0516 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429”

Que el 19 de abril de 2013 con radicación 1-2013-30151 la UAECD emitió concepto sobre los aspectos de carácter técnico de la solicitud de revocatoria directa presentada, el cual fue remitido a la Dirección de Economía Urbana (3-2013-02940 de 22 de abril de 2013) para sus consideraciones (folio 129)

Que a través de memorando 3-2013-03043 de 23 de abril de 2013 la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría se pronunció al respecto (folio 129).

Que en consecuencia, procede el despacho a decidir la solicitud de revocatoria directa presentada por el doctor Jorge Pablo Chalela Romano contra la Resolución No. 0540 de 2011, en representación de la sociedad INVERSIONES MARCARLOS SAS y de la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Montecarlo VIS, previos los siguientes:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a decidir la solicitud de revocatoria directa presentada por el doctor Jorge Pablo Chalela Romano, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.361.595, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 58.256 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de la sociedad INVERSIONES MARCARLOS SAS (antes Inversiones Ortiz Ltda.), identificada con NIT No. 860014156-1 propietaria de la Etapa 3 del Plan Parcial “Los Cerezos” y de la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Montecarlo VIS contra la Resolución No. 0540 de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429”

1. Competencia

El artículo 93¹ de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que los actos administrativos se revocarán directamente por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, ya sea de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de las siguientes circunstancias:

¹ “Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, (...)”



Continuación Resolución No. 0516

14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429”

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
2. Cuando no están conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.

2. Procedencia

El artículo 94 de la Ley 1437 de 2011, establece:

“Artículo 94. Improcedencia. La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1º del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial.

En el caso que nos ocupa, revisado el expediente que dio origen a la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011; la base de datos que administra la Subsecretaría Jurídica y la base de datos de la Dirección de Trámites Administrativos, se estableció que el peticionario no interpuso recursos contra dicho acto administrativo.

3. Oportunidad

De igual forma, el inciso 1º del artículo 95 de la Ley 1437 de 2011, por cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece:

“Artículo 95. Oportunidad. La revocación directa de los actos administrativos podrá cumplirse aun cuando se haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, siempre que no se haya notificado auto admisorio de la demanda”.

En este sentido, la solicitud es oportuna, como quiera que la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda alguna contra el acto administrativo objeto de estudio, de acuerdo con la constancia emitida por la Dirección de Defensa Judicial de la Subsecretaría Jurídica, una vez consultado el Sistema de Información de Procesos Judiciales – SIPROJ- de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

4. Argumentos de la solicitud de revocatoria directa

El solicitante sostiene que el predio sobre el cual se refiere la reclamación posee una extensión superficial de 197.858,16 m² y que bajo Acuerdo 06 de 1990 y 26 de 1996 contenía en suelo urbano un área de 123.497,95 m² (corregida mediante memorando 3-2010-07630) y en suelo suburbano de



14 MAYO 2013

Continuación Resolución No. 0516

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429”

expansión un área de 74.360,21 m² (corregida mediante memorando 3-2010-07630). Con posterioridad sobre el área total se adoptó mediante Decreto 566 de 2009, el Plan Parcial denominado “Los Cerezos”.

Sostiene también que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- al realizar el cálculo de la participación en plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” asignó el valor de \$16.027,45 a los 74.360,21 m² ubicados en suelo suburbano de expansión (Acuerdos 06 de 1990 y 26 de 1996), sin tener en cuenta el área restante del predio ubicada en suelo urbano (123.497,95 m²), y también estableció en \$199.000 el valor del terreno después de la acción urbanística. Posteriormente, la UAECD concluyó que el valor para el primer escenario normativo antes de la acción normativa se indexa luego de la acción normativa, obteniendo una diferencia de valor de \$182.972,55 por m² sobre el área bruta de terreno motivo de cálculo de efecto plusvalía (68.750,14 m²).

De acuerdo con el cálculo establecido por la UAECD, el peticionario plantea que el efecto plusvalía calculado en \$182.972,55 es producto de una comparación de áreas que no guarda simetría, ya que bajo el escenario anterior, se calculó el valor del metro cuadrado a partir de los 74.360,21 m² que estaban en suelo suburbano de expansión, mientras que después de la acción urbanística se calculó el valor del metro cuadrado de suelo a partir de los 197.858,16 m², correspondientes al área total delimitada para el Plan Parcial “Los Cerezos”.

Concluye entonces el peticionario que la anterior comparación de áreas no guarda concordancia con la realidad del predio, de conformidad con el estudio normativo adelantado por la Secretaría Distrital de Planeación, el cual determinó que no hay hecho generador de plusvalía en el Plan Parcial “Los Cerezos” respecto del área determinada como urbana en Acuerdo 6 de 1990. En todo caso, afirma el peticionario, que debió compararse igual área: los 74.360,21 m² que estaban en suelo suburbano de expansión contra los 74.360,21 m² que pasaron a suelo urbano bajo el plan parcial.

Continúa aseverando que la UAECD al estimar bajo el escenario anterior el valor del metro cuadrado solamente sobre el suelo suburbano de expansión, sin tener en cuenta los 123.497,95 m² en área urbana y luego al compararlo con el valor del metro cuadrado de suelo derivado del área total (197.858,16 m²), estableció el efecto plusvalía como resultado de dos predios totalmente diferentes; uno con un área de 74.360,21 m² y el otro con un área de 197.858,16 m², lo cual ocasiona desproporción en el valor del suelo, ya que siempre será inferior el metro cuadrado en el área con uso agrícola en comparación con el valor del metro cuadrado en el área de uso urbano.



14 MAYO 2013

Continuación Resolución No. 0516

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429”

Afirma también que tal situación fue advertida por la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría, frente a lo cual la UAECD respondió que *en atención a que las mayores cargas ubicadas en el área suburbana de las diferentes etapas son las que a su vez permiten mayor edificabilidad en el área urbana de todo el plan parcial, no es viable analizar en forma aislada el área que antes era suburbana, sino por el contrario, se debe hacer en forma conjunta con todo el área del plan parcial (197.858,16 m2).*

Al respecto, el peticionario insiste que la UAECD debió estudiar la norma regulatoria del área que estaba antes en suelo suburbano sin tener en cuenta el área restante, de tal forma que el criterio aplicado por la UAECD resulta inequitativo porque terminó comparando el valor de un lote con uso agrícola de 74.360.21 m2 contra un lote de 197.858,16 m2 con uso urbano, lo cual explica, a juicio del solicitante, la diferencia en el valor del suelo antes y después de la acción urbanística. Así mismo, con respecto a la edificabilidad, expresa que en todo caso, a pesar de las mayores cargas asumidas y en consecuencia los beneficios de edificabilidad logrados en el plan parcial sobre los 197.858,16 m2, estos no arrojan un mayor potencial de edificabilidad en comparación con los que tenía el predio antes de la acción urbanística, por lo tanto la justificación de la UAECD es irrelevante frente al tema de la plusvalía.

Por otro lado, alega el peticionario que la UAECD terminó adicionando un criterio extralegal que incrementó el valor del suelo, consistente en comparar dos predios diferentes en cuanto a sus áreas, lo cual carece de sustento. Sobre la cuantificación del valor del terreno correspondiente al área de malla vial arterial (13.270,64) y que fuera una de las objeciones de la SDP, argumenta el solicitante que la UAECD desconoció el método residual regulado en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, ya que después de haber establecido el valor de venta de los metros cuadrados construible y los costos totales se agrega al valor del lote el producto de la venta de los 6.734,42 de área de malla vial arterial, por lo cual solicita que dicho valor no sea tenido en cuenta.

Por lo anterior, solicita el peticionario que se realice un nuevo cálculo del efecto plusvalía en condiciones de equivalencia, en aplicación del artículo 69 del Código Contencioso Administrativo, ya que se ha causado un agravio injustificado a su representada.

5. Problema jurídico

La Secretaría Distrital de Planeación deberá determinar si la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011 es susceptible de revocatoria directa por la causal 3 del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para lo cual deberá establecer si se produjo un *agravio injustificado* a las sociedades INVERSIONES MARCARLOS SAS (antes Inversiones Ortiz Ltda) y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Montecarlo VIS, a causa del cálculo y determinación de la participación en plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos”.



Continuación Resolución No. 0516 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429”

Lo anterior teniendo en cuenta que a juicio del solicitante, el cálculo del efecto plusvalía no es correcto, toda vez que es producto de una comparación de áreas de terreno que no guardan relación antes y después de la acción urbanística.

De esta manera y con el fin de abordar el estudio del caso, este despacho contará con el estudio económico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- y con el concepto técnico emitido por la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría.

6. Sobre el caso concreto

El predio objeto del Plan Parcial “Los Cerezos” y sobre el cual se concentra la presente discusión posee un área de terreno de 197.858,16 m², la cual en el escenario normativo de Acuerdo 06 de 1990, esto es, antes de la acción urbanística, se encontraba conformada por un área de suelo suburbano de expansión y un suelo de tratamiento de desarrollo. Después de la acción urbanística y bajo el escenario normativo POT y el Decreto Distrital 566 de 2009 se produce un cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, pasando el mismo a suelo urbano.

En el trámite del cálculo del efecto plusvalía, mediante radicaciones 1-2010-28609 de 6 de julio de 2010 y 1-2010-37110 de 3 de septiembre de 2010, la UAECD remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” solicitado por esta Secretaría, mediante el cual calculó el valor del terreno rural antes de la acción urbanística, tomando en cuenta que el predio objeto de debate contiene una porción de suelo suburbano de expansión, como antes se expuso, con un área bruta de 74.360,21 m² (actualizado en respuesta a las objeciones formuladas por la Dirección de Economía Urbana mediante radicado 1-2010-37110) al cual se le asignó por parte de la UAECD un valor final para el metro cuadrado de terreno antes de la acción urbanística (suelo suburbano de expansión) de \$15.700.

Con posterioridad, dicho valor calculado para el primer escenario normativo para diciembre de 2008 (antes de la acción urbanística) fue indexado a diciembre de 2009 y comparado con el valor de diciembre de 2009 después de la acción urbanística, obteniendo una diferencia de valor de \$175.972,55 por metro cuadrado sobre el área bruta de terreno objeto del cálculo del efecto plusvalía, esto es, sobre el área de terreno de 74.360,21 m². En este orden, la UAECD concluyó que sí existe hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón al cambio de usos agroforestales a urbanos, de conformidad con el Decreto 566 de 2009. La UAECD lo expresó en los siguientes términos: “Teniendo en cuenta las dos normatividades (sic) establecidas para el área objeto de estudio, se observa que la reglamentación anterior clasificaba al predio en una zona agro forestal y zona urbana; hoy por el contrario, según el Decreto No. 566 del 23 de diciembre de 2009, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo usos urbanos en todo el área del plan parcial; mostrando que **Sí** existe hecho generador de plusvalía. El efecto



Continuación Resolución No. 0516 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429"

plusvalía se presenta en el área que presentó cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo 74.360,21 m²
(Subrayas fuera de texto).

En este escenario, la discusión gira en torno al cálculo de la participación en plusvalía realizado como fundamento técnico para la expedición de la Resolución No. 0540 de 2011, el cual se enfoca en que, a juicio del solicitante, la UAECD al realizar el respectivo cálculo comparó el valor adoptado para el metro cuadrado de terreno antes de la acción urbanística, esto es, bajo Acuerdo 06 de 1990 y Acuerdo 26 de 1996 para el suelo suburbano de expansión, correspondiente a 74.360,21 m², contra el valor del metro cuadrado de terreno después de la acción urbanística para el suelo urbano, el cual corresponde a 197.858,16 m², bajo POT y Decreto 566 de 2009, lo que resulta a su juicio inequitativo.

Frente a la cuestión planteada y una vez puesto a consideración de la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría, la misma emitió concepto en los siguientes términos:

"(...)

En primer lugar, coincidimos en que el comparativo debe realizarse sobre las mismas áreas, es decir: debemos hallar el valor del m² para los 197.858,16 m² en Acuerdo 6 de 1990 y el m² en escenario de Plan Parcial, el cual ya fue hallado por la UAECD.

En segundo lugar, independientemente de que (sic) predio no haya generado plusvalía por edificabilidad, no es correcto afirmar que se debe hacer el ejercicio únicamente sobre el área que cambio (sic) de régimen de usos del suelo. El predio es uno solo, y hay que establecer su valor antes y después de la acción urbanística y el efecto plusvalía, de existir, deberá recaer sobre todo el área del predio y no sobre la porción agrícola, como se realizó.

En consecuencia de lo anterior, y por tratarse de un asunto de su competencia, estamos haciendo traslado de la Revocatoria del asunto, ya que respetuosamente consideramos que deberá realizarse un nuevo avalúo, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1. Se debe considerar que la plusvalía es el incremento en el valor del suelo derivado de una decisión administrativa, es decir todo el valor de un predio, no parcial, así tenga dos (2) componentes, como el caso que nos ocupa, deberá ponderarse su valor.*
- 2. En este sentido la UAECD estableció el valor del suelo en escenario de POT (Plan parcial) a razón de \$199.000 el m² para el total del predio.*
- 3. Deberá establecerse igualmente el valor del m² en escenario del Acuerdo 6 de 1990, el cual tiene dos componentes: Un área agrícola, el cual fue avaluado en \$15.700 el m², que deflactados corresponden a \$16.027.45. El otro componente es urbano, el cual consideramos deberá establecerse mediante el mismo procedimiento residual, el valor del m², teniendo en cuenta el potencial edificatorio.*



Continuación Resolución No. 0516 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429"

4. La Dirección de Planes Parciales ya realizó el estudio correspondiente, estableciendo un área útil de 60.357.88 m² y un área construible en diferentes escenarios.
5. Una vez realizado el ejercicio anterior, ponderar y dar un único valor de m² para el predio en escenario de Acuerdo 6 de 1990.
6. Establecer el efecto plusvalía, el cual deberá ser cobrado sobre la totalidad del predio, es decir sobre los 197.858.16 m², en caso de existir efecto plusvalía. (...)"

Con base en el anterior concepto, la Dirección de Economía Urbana dio traslado de la solicitud a la UAECD para lo de su competencia. Esta última mediante comunicación 1-2013-30151 de 19 de abril de 2013, al realizar el estudio económico para determinar el valor del m² de terreno para el área urbana en el escenario del Acuerdo 06 de 1990, expuso lo siguiente:

"(...)

VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

A diciembre 23 de 2008, el sector en donde se ubicará el proyecto "Plan Parcial Los Cerezos", presenta la siguiente zona

1- Suelo Suburbano de Expansión (Área Bruta: 74.360,21 m²):

Para determinar el valor comercial a dicha fecha, se tuvo en cuenta la normatividad existente como es la de usos agrícolas; se procedió a investigar valores rurales en municipios aledaños a la ciudad de Bogotá.

Se encontraron datos para diciembre de 2009 en el municipio de Mosquera, veredas San Jorge y San José, en donde la hectárea de tierra rural oscila entre \$150.000.000,00 y \$170.000.000,00.

VALOR PEDIDO	AREA TERRENO METROS	AREA TERRENO Ha	VALOR HECTAREAS	VALOR POR METRO CUADRADO	% NEG.	VALOR DEPURADO HECTAREAS	FUENTE
\$ 2.000.000.000	128.000,00	12,80	\$ 156.250.000	\$ 15.156	3%	\$ 151.562.500	8262457 311/2169295
\$ 110.000.000	6.400,00	0,64	\$ 171.875.000	\$ 17.188	0%	\$ 171.875.000	8257542 300/2039955
\$ 110.000.000	6.400,00	0,64	\$ 171.875.000	\$ 17.188	0%	\$ 171.875.000	8257481 316/3935614

Los valores investigados fueron sometidos a tratamiento estadístico y se obtuvo que para diciembre de 2009, el valor



Continuación Resolución No. **0516** 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429"

promedio por metro cuadrado en sectores rurales de municipios aledaños es de \$16.510,42; este valor fue llevado a diciembre de 2008 con el IVIUR rural 2008-2009 (5%), de donde se obtuvo un valor de \$15.724,21 por metro cuadrado.

El valor finalmente adoptado para el metro cuadrado de terreno antes de la acción urbanística para el "Plan Parcial Los Cerezos" – Suelo Suburbano de Expansión es de \$15.700,00.

PROMEDIO		\$ 16.510,42
No de datos		3
DESV. ESTANDART		1.172,74
COEF. VARIACION		7,10%
Raíz N		1,73
VALOR m2 ADOPTADO DICIEMBRE DE 2009		\$ 16.510,42
VALOR m2 DICIEMBRE DE 2008	IVIUR RURAL 2008-2009 - 5%	\$ 15.724,21
VALOR m2 ADOPTADO DICIEMBRE DE 2008		\$ 15.700,00

2- Suelo Urbano Desarrollo Residencial General Autorregulable 2 (Área Bruta: 123.497,95 m²):

El área bruta correspondiente a suelo urbano en el Acuerdo 6 de 1990 es de 123.497,95 m, a la cual se le descuenta el área de malla vial arterial de las Avenidas "El Cortijo" y "Chile" (11.994,53 m²) de esta manera se obtiene el Área Neta Urbanizable (11.503,42 m²).

El área útil es el resultado de descontar del área neta urbanizable el área de cesiones (22.432,82 m²), el área de control ambiental (849,15 m²) y el área de vías intermedias y locales (16.029,65 m²) obteniendo un área útil de 72.191,80 m².

El área útil (92.748,20 m²) es el resultado de descontar del área neta urbanizable, base para el cálculo de cesiones (178.255,17 m²), las cesiones públicas para parques (44.726,40 m²), las cesiones públicas para equipamientos (14.260,41 m²), el Control Ambiental (2.868,23 m²) y las vías intermedias y locales (26.520,16 m²).

El área total construida es el 165.775,23 m², obtenida de la aplicación de la norma del Decreto 737 de 2003 para un modelo de habitabilidad. Se calcula un área en planta total de 27.629, 20 m², resultado de multiplicar el área ocupada por bloque (299,42 m²) por el número total de bloques (92,28).

El área en planta (27.629, 20 m²) se multiplica por el número de pisos (6) se obtiene el área total construida incluyendo el área bajo cubierta y se obtiene 183.933,77 m².



Continuación Resolución No. 0516 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429"

Al área total construida se le descuenta el 10% de puntos fijos (18.393,38 m²), obteniendo un área a comparar de 165.540,39 m².

Se adopta un área por unidad inmobiliaria de 69.25 m², dando como resultado 2.215 apartamentos lo cual exige un número de 277 unidades de parqueo privado y 111 de visitantes para el uso de vivienda, para un área de parqueos de 7.717,50 m².

El valor de venta por metro cuadrado de área privada que se toma es (\$1'257.000) para el proyecto de vivienda tipo 3, el cual es resultante de la investigación de venta del proyecto "Mirador de Los Cerezos" en el año 2008.

El valor de los garajes fue tomado del mismo proyecto "Mirado de Los Cerezos"; \$8'500.000 por unidad.

Los costos de construcción para el proyecto de vivienda tipo 3 fueron tomados del ítem "mampostería estructural" de La Revista CONSTRUDATA No 149 (\$669.372/m²).

Los costos de urbanismo hacen referencia al estudio realizado por la UAECN en septiembre de 2006 (\$50.013,16) que llevado a valor presente con ICCP a diciembre de 2008 es de (\$56.279,44).

Los costos financieros se calcularon sobre el 60% de los costos directos, a una tasa DTF más cinco puntos, representada sobre ventas se obtiene el 5,13%.

Las utilidades, tanto para el proyecto de vivienda tipo 3 es del (12%) son adoptadas según el tipo de producto ofrecido y la investigación realizada para cada uno de estos.

	ÁREA DE TERENO	VALOR M ²
ÁREA BRUTA SUELO URBANIZABLE D-RG-A-2	123.497,95	\$ 214.000,00
"ÁREA SUELO SUB-URBANO DE EXPANSIÓN NO URBANIZABLE"	74.360,21	\$ 15.700,00
VALOR PONDERADO	197.858,16	\$154.000,00

Teniendo en cuenta las dos normatividades establecidas para el área objeto de estudio, se observa que la reglamentación anterior clasificaba al predio en una zona agro forestal y zona urbana; hoy por el contrario, según el Decreto No. 566 del 23 de diciembre de 2009, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo usos urbanos en todo el área del plan parcial; mostrando que SÍ existe efecto plusvalía.

Las áreas son tomadas del estudio técnico enviado por la SDP con numero de oficio 2-2010-01152/ ER 542, oficio 2-2010-26014/ER 10905.

Se realiza el avalúo para el Acuerdo 6 de 1990 del área urbana por solicitud de la SDP con oficio 2-2013-19174/ER 8988.



Continuación Resolución No. **0516** 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429"

Es de aclarar que las áreas de reserva (11.994,53 m²) fueron entregadas al Distrito Capital en el año 2010 según certificado de libertad.

De acuerdo con el ejercicio efectuado, donde el valor para el Acuerdo 6 de 1990 se obtiene del valor del metrocuadrado de la ponderación del valor para el área urbana y el valor para el área suburbana, para el valor en el escenario POT se mantiene el ya obtenido en el informe técnico del efecto de plusvalía para el Plan Parcial Los Cerezos.

Con base en lo anteriormente descrito la plusvalía para el Plan Parcial Los Cerezos es:

DECRETO 566 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2009				
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA				
PLAN PARCIAL "LOS CEREZOS" - LOCALIDAD DE ENGATIVA				
VALOR M ² DICIEMBRE 23/ 2008	VALOR M ² DEFLACTAD O A DICIEMBRE 23/ 2009	VALOR M ² DICIEMBRE 23/ 2009	PLUSVALÍA m2 SOBRE ÁREA BRUTA	PLUSVALÍA m2 SOBRE ÁREA ÚTIL
\$ 154.000,00	\$ 157.211,97	\$ 199.000,00	\$ 41.788,03	\$ 89.145,69

Nota: El valor metro cuadrado de plusvalía sobre área útil corresponde al área calculada en el ejercicio del método residual realizado por la UAECD para el escenario POT. (...)" (Negritas fuera de texto).

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la UAECD en el estudio económico realizado determinó el valor del metro cuadrado para el componente urbano del predio en el escenario del Acuerdo 06 de 1990, en concordancia con lo conceptuado por la Dirección de Economía Urbana, obteniendo entonces el valor del terreno del componente agrícola (**\$15.700**) y el respectivo valor del terreno para el componente urbano (**\$214.000**), a través del método residual, para un valor ponderado de **\$154.000**, y por ende una plusvalía sobre el área bruta en **\$41.788,03** y de **\$89.145,69** sobre área útil.

De igual forma y tal como se desprende del estudio realizado por la UAECD, al realizar el ejercicio con el ponderado del valor del terreno y al compararlo con el valor del terreno en el escenario vigente (POT y Decreto 566 de 2009) se obtiene una diferencia menor en lo que respecta a los índices de área edificada. Por su parte y con respecto al área de malla vial arterial de las Avenidas "El Cortijo" y "Chile", la UAECD parte de un área bruta urbanizable de 123.497,95 m², ya que se ha descontado el área de suelo suburbano de expansión (74.360,21), situación que antes no se tuvo en cuenta y se han realizado las afectaciones de malla vial arterial sobre el valor total de terreno (197.858,16). Por lo anterior tenemos que "El área bruta correspondiente a suelo urbano en el Acuerdo 6 de 1990 es de 123.497,95 m, a la



Continuación Resolución No. 0516

14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429"

cual se le descuenta el área de malla vial arterial de las Avenidas "El Cortijo" y "Chile" (11.994,53 m²) de esta manera se obtiene el Área Neta Urbanizable (11.503,42 m²)."

Una vez revisado el estudio económico realizado por la UAECD, la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría conceptuó a través de memorando 3-2013-03043 de 23 de abril de 2013 la conformidad de dicho estudio y del nuevo cálculo para la liquidación y determinación de la participación en plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos".

En este orden de ideas, este despacho procederá a modificar el cuadro contentivo de la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado para el Plan Parcial "Los Cerezos" ubicado en la Calle 72F No. 114-51, con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429, de conformidad con el nuevo avalúo y cálculo realizado por la UAECD y el concepto técnico emitido por la Dirección de Economía Urbana.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Modificar el cuadro contenido en el artículo 1º de la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, el cual quedará de la siguiente manera:

DECRETO 566 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2009				
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA				
PLAN PARCIAL "LOS CEREZOS" - LOCALIDAD DE ENGATIVA				
VALOR M ² DICIEMBRE RE 23/ 2008	VALOR M ² DEFLACTADO A DICIEMBRE 23/ 2009	VALOR M ² DICIEMBRE 23/ 2009	PLUSVALÍA m2 SOBRE ÁREA BRUTA	PLUSVALÍA m2 SOBRE ÁREA ÚTIL
\$154.000,0	\$ 157.211,97	\$ 199.000,00	\$ 41.788,03	\$ 89.145,69

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución al doctor Jorge Pablo Chalela Romano, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.361.595, portador de la tarjeta



Continuación Resolución No. 0516 14 MAYO 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0540 de 10 de mayo de 2011, “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Los Cerezos” – Calle 72 F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula No. 50C-504429”

profesional de abogado No. 58.256 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de la sociedad INVERSIONES MARCARLOS SAS (antes Inversiones Ortiz Ltda.), propietaria de la Etapa 3 del Plan Parcial “Los Cerezos” y representada legalmente por Blanca Isabel de Ortiz, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.229.258, y de la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Montecarlo VIS, representada legalmente por Martha Yolanda Ladino Barrera, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.148.747 advirtiéndole que contra ésta no procede ningún recurso en la vía administrativa y no revive los términos para acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa.

ARTÍCULO TERCERO: Adoptar como parte integral de la presente resolución el concepto y estudio técnico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- y los conceptos técnicos emitidos por la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido de esta decisión a la Secretaría Distrital de Hacienda, para lo de sus competencias.

ARTÍCULO QUINTO: Remitir el expediente al Archivo Central de esta Secretaría, una vez en firme el presente acto.

14 MAYO 2013

GERARDO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Ximena Aguillón Mayorga- Subsecretaria Jurídica

Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos

Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla- Directora Economía Urbana / Paco Bermúdez Q.- Profesional Dirección Economía Urbana

Proyectó: Diana Milena Díaz E.- Profesional Especializada