

RESOLUCIÓN No.

3 5 9

DE 2017_

16 MAR 2017

*“Por la cual se decide sobre la solicitud de modificación parcial del Decreto Distrital 576 de 2015
“Por el cual se adopta el Plan Parcial “Procables” ubicado en la localidad de Fontibón”.*

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades legales, en especial las que le confiere el literal n) del artículo 4º del Decreto Distrital 016 de 2013 y el artículo 2º de la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son instrumentos mediante los cuales *“(…) se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley (…)*”.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son *“(…) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial”.*

Que el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 dispone que *“(…) Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen”, y concluye dicho artículo estableciendo que “(…) En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso (…)*”.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

*“Por la cual se decide sobre la solicitud de modificación parcial del Decreto Distrital 576 de 2015
“Por el cual se adopta el Plan Parcial “Procables” ubicado en la localidad de Fontibón”.*

Que mediante el Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015 se adoptó el Plan Parcial “Procables” ubicado en la Localidad de Fontibón.

Que de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 6º del artículo 4º del Decreto Distrital 576 de 2015, el *“(…) Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía elaborado por la Dirección de Planes Parciales, del 7 de Octubre de 2015”* hace parte integral del citado acto administrativo, y en el cual se concluyó que como consecuencia de la adopción del Plan Parcial “Procables” se configuraron hechos generadores de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, y por incremento en la edificabilidad.

Que el artículo 51 del Decreto Distrital 576 de 2015 respecto de la participación en Plusvalía señaló: *“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado parcialmente por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, en la adopción del presente plan parcial si se configuran hechos generadores de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, y por incremento en la edificabilidad, tal como consta en el “Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 7 de octubre de 2015”, elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación (...)”*

Que mediante el radicado 1-2016-14120 del 18 de marzo de 2016, el señor César Augusto Gómez Rodríguez en su calidad de Gerente Regional de la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S.A. - MARVAL S.A., que a su vez es la promotora del Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, solicitó la precisión del estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 7 de octubre de 2015 elaborado por la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría.

Que en respuesta a la citada petición, la Dirección de Planes Parciales de la SDP mediante memorando 2-2016-27673 del 20 de junio de 2016 dio respuesta en los siguientes términos:

“(…) revisada la información correspondiente al Plan Parcial “Procables”, es preciso señalar que respecto a los hechos generadores correspondientes a la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana y el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo es claro que no se debe predicar la configuración de tales, toda vez que con ocasión del Decreto 619 de 2000 (POT) se generaron las condiciones urbanísticas necesarias para el desarrollo de los predios que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

3 5 9

16 MAR. 2017

Continuación de la Resolución No.

DE 2017

Hoja No. 3 de 5

*“Por la cual se decide sobre la solicitud de modificación parcial del Decreto Distrital 576 de 2015
“Por el cual se adopta el Plan Parcial “Procables” ubicado en la localidad de Fontibón”.*

forman parte del Plan Parcial “Procables”.

En cuanto al hecho generador de la participación en plusvalía correspondiente a la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, es preciso mencionar que este se configuró para el caso del Plan Parcial “Procables”, toda vez que partiendo de la determinación del máximo potencial normativo y de aprovechamiento autorizados en el Decreto 619 de 2000 comparado con el finalmente aprobado en el Decreto 576 de 2015 (expedido con base en el Decreto Distrital 436 de 2006), es evidente la autorización de un mayor índice de construcción como consecuencia de una acción urbanística del Distrito.

(...) De acuerdo con las anteriores consideraciones de hecho y de derecho, esta Dirección procederá a revisar el estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del Plan Parcial “Procables” adoptado mediante el Decreto Distrital 576 de 2015. (...)”

Que mediante comunicaciones con radicados 1-2016-39023 del 8 de agosto de 2016 y 1-2016-57732 del 24 de noviembre de 2016, el señor César Augusto Gómez Rodríguez en calidad de apoderado general de la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S.A. - MARVAL S.A., solicitó adelantar el análisis urbanístico acerca de la configuración del hecho generador de la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación y en consecuencia se modifique el artículo 51 del Decreto 576 de 2015. Adicionalmente, en la petición se solicitó elaborar el avalúo de los predios que conforman el Plan Parcial “Procables” conforme a la Resolución 620 de 2008 del IGAC, frente a lo cual se da respuesta en el presente acto administrativo.

Que con base en la mencionada petición, la Dirección de Planes Parciales elaboró el *ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL “PROCABLES” DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 2016*, en el cual se concluyó que: **i)** No se configura beneficio normativo por efecto del cambio en el régimen del suelo y zonificación de usos del suelo; **ii)** En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial “Procables” si se presenta beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, ya que los metros cuadrados construibles son mayores en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 619 de 2000 y en este sentido, en la adopción del Plan Parcial “Procables” si se configura hecho generador de plusvalía

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

3 5 9

16 MAR. 2017

Continuación de la Resolución No.

DE 2017

Hoja No. 4 de 5

*“Por la cual se decide sobre la solicitud de modificación parcial del Decreto Distrital 576 de 2015
“Por el cual se adopta el Plan Parcial “Procables” ubicado en la localidad de Fontibón”.*

por incremento en la edificabilidad.

Que el artículo 2º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011 dispone que “(...) Las autoridades sujetarán sus actuaciones a los procedimientos que se establecen en este Código, sin perjuicio de los procedimientos regulados en leyes especiales. En lo no previsto en los mismos se aplicarán las disposiciones de este Código (...)”

Como quiera que no existe norma de procedimiento específico para modificar los planes parciales cuando no corresponde a ajustes en la formulación del proyecto, en virtud del citado artículo 2º el presente procedimiento se sujetará a las disposiciones generales contenidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

Que de conformidad con la solicitud presentada por la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S.A. -MARVAL S.A, en calidad de promotor del Plan Parcial “Procables.”, se adopta el *ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA* del 15 de diciembre de 2016 elaborado por la Dirección de Planes Parciales, y en consecuencia se procederá a adelantar las actuaciones correspondiente para modificar parcialmente el Decreto Distrital 576 de 2015.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1º. Adoptar el *ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA* del 15 de diciembre de 2016 elaborado por la Dirección de Planes Parciales, en consecuencia proceder a adelantar las actuaciones correspondientes para la modificación parcial del Decreto Distrital 576 de 2015.

Parágrafo: Una vez ejecutoriado el acto administrativo mediante el cual se modifique parcialmente Decreto Distrital 576 de 2015, se deberá adelantar el procedimiento señalado en el artículo 4º del Decreto Distrital 020 de 2011 conforme a la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, para que sea la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- la entidad que, en el marco de sus competencias y conforme a Estudio Técnico que se

3 5 9

16 MAR. 2017

Continuación de la Resolución No.

DE 2017

Hoja No. 5 de 5

*“Por la cual se decide sobre la solicitud de modificación parcial del Decreto Distrital 576 de 2015
“Por el cual se adopta el Plan Parcial “Procables” ubicado en la localidad de Fontibón”.*

adopta en el presente artículo, de respuesta a la solicitud del avalúo de los predios que conforman el Plan Parcial “Procables” realizada por el señor César Augusto Gómez Rodríguez en calidad de Gerente Regional de la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S.A. - MARVAL S.A., promotora del Plan Parcial “Procables”.

Artículo 2º. Notificaciones. Notificar la presente Resolución al señor César Augusto Gómez Rodríguez en calidad de Gerente Regional de la sociedad Urbanizadora Marín Valencia S.A. - MARVAL S.A, o a quien haga sus veces.






Artículo 3º. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su notificación personal o por aviso, en los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

16 MAR. 2017

Dado en Bogotá, D.C., a los,

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Mauricio E. Acosta Pinilla. Subsecretario de Planeación Territorial. 
Úrsula Ablanque Mejía. Directora de Planes Parciales. 
Revisó: Marcela Bernal Pérez. Abogada Subsecretaría de Planeación Territorial. 
Astrid Olarte Barrera. Abogada Dirección de Planes Parciales. 
Revisión Jurídica: Miguel Henao Henao. Subsecretario Jurídico (E) 
Juan Fernando Calderón Trujillo. Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Elaboró: Edwin E. Garzón Garzón. Abogado Dirección de Planes Parciales. 