



RESOLUCIÓN No. No 0 1 7 9 28 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527

**EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA 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 numero 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 que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, establece 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 establece 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 por medio de la comunicación 1-2007-43667 del 6 de octubre de 2007 la Curaduría Urbana No. 2 solicitó ante esta Secretaría el precálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31 (Antes DG 116 No. 91B-31), identificado con CHIP AAA0129CZBS y Folio de matrícula inmobiliaria 50N-20492527.

Que con base en la anterior solicitud, y como parte del proceso de elaboración del precálculo, esta Subsecretaría solicitó ante la Dirección de Planes Parciales el estudio técnico de comparación normativa que determinara la existencia o no de hechos

fin



28 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. No 0179

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527

generadores del tributo, y de llegarse a presentar hecho generador, la cuantificación de los metros cuadrados de construcción adicionales en el nuevo escenario normativo.

Que con base en la información suministrada por la Curaduría Urbana No. 2 la Dirección de Planes Parciales por medio del memorando 3-2007- 09182 expidió el estudio técnico de comparación normativa para el predio ubicado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31 (Antes DG 116 No. 91B-31), identificado con CHIP AAA0129CZBS, en el cual se determinó que sobre este predio se configura hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de los usos del suelo, ya que bajo el marco del Acuerdo 6 de 1990 estaba definido en usos agrícolas y el POT los incorporó a usos urbanos.

Que como consecuencia de la solicitud de la Curaduría Urbana No. 2 y con base en el estudio técnico de comparación normativa, mediante Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo con un área de 4.197,70 mts², localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527.

Que la señora **YANETT ZÚÑIGA DIAZ**, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES DEL CAMINO S.A.**, por medio de comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2007-56118 del 27 de diciembre de 2007, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, argumentando lo siguiente:

PRIMERO: "El estudio técnico y cálculo comparativo de norma, elaborado por la Dirección de Planes parciales, el cual es la base del precálculo de la resolución 0995, expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría de Planeación Distrital, se realizó sobre un predio ubicado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, CHIP AAA0129CZBS y folio de matrícula inmobiliaria No. 20168894, con un área de cuatro mil ciento noventa y siete punto setenta metros cuadrados (4.197,70 mts²)."

SEGUNDO: "El predio de nuestra propiedad y el cual es objeto de la solicitud de licencia de Urbanismo y Construcción para Obra Nueva, ante la Curaduría Urbana Número Dos (2) de esta ciudad, esta ubicado en la calle 127 Bis No. 91 B-31, le corresponde el Chip No. AAA0195CXBR y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20492527 y cuenta con un área bruta de 2.577,53 mts²."



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527

TERCERO: "Si bien es cierto, que mediante comunicado 07-2-2282, enviado por la Curaduría Urbana Numero Dos (2) de esta ciudad, a esta dependencia en la referencia, se mencionó como dirección del predio Diagonal siendo lo correcto Calle y como Chip el número AAA0129CZBS, el cual corresponde al folio de mayor extensión, esta inconsistencia se generó porque a la fecha de la solicitud de la licencia, la Oficina de Catastro no había asignado el chip a este predio, situación que fue aclarada a la señora Diana Gaitán, funcionaria de esta dependencia, a quien en forma personal se le entregaron los documentos por ella solicitados, para soportar jurídicamente lo antes manifestado."

*CUARTO: "Teniendo en cuenta que al momento de realizar el precalculo mediante la resolución 0995, para este predio, no se tuvo en cuenta lo preceptuado por artículo 78 de la Ley 388 de 1997, que a la letra reza: **Artículo 78°.-** Área objeto de la participación en la plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, en concordancia con el Decreto Nacional 1599 de 1998. (resaltado ajeno al texto), es decir, que se aplicó el precálculo para efectos de la plusvalía sobre el área bruta del lote tomado como referencia, solicito al señor Subsecretario de Planeación Socioeconómica o a la persona designada para tal fin, tener en cuenta el área útil, y sobre este metraje aplicar la participación en la plusvalía, recordando que dentro de esta se encuentra incluida la provisión VIS.*

QUINTO: El Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 619 de 2000, define: AREA DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO, como: Franja de terreno de cesión gratuita, no edificable, que se extiende a lado y lado de las vías de las mallas arteriales principales y arteriales complementarias, con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por éstas y mejorar paisajista y ambientalmente la condición de las mismas, y como AREA NETA URBANIZABLE: El área resultante de descontar del área bruta de una terreno que se va a urbanizar, las área afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal y como AREA UTIL: Área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a la malla vial intermedia, local, franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial y las zonas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos (anteriormente denominados cesiones tipo A)."



No 0 1 7 9

28 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527

Que con posterioridad, por medio de la comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2008-01698 del 16 de enero de 2008, la representante legal de la sociedad **INVERSIONES DEL CAMINO S.A.** adicionó el escrito de recurso de reposición con los siguientes argumentos:

PRIMERO: "El predio se encuentra según el Acuerdo 6 de 1990, en un polígono con Tratamiento General de Desarrollo, en Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General, con densidad autorregulable o resultante, Ejes metropolitanos viales: DRGA-3, reglamentado por el Decreto 737 de 1993, artículo 52 numeral 3, y por el Decreto 734 de 1993 en cuanto al Proceso de Desarrollo por Urbanización.

El Decreto 737 de 1993 – El Artículo 52º. Numeral 3, establece los usos permitidos en el eje de tratamiento: Eje metropolitano vial DRGA-3 (E. MER.V), en el cual se encuentra el predio en cuestión, estableciendo, como usos permitidos los siguientes:

PRINCIPALES:

Vivienda.

COMPLEMENTARIOS:

- a. Comercio de cobertura local (Clases I-A y I.-B), Institucional de influencia local (Clase I).*
- b. Industria (Clase I-A)*
- c. Comercio de cobertura zonal (Clase II-A y II-B), Oficinas.*

COMPATIBLES:

- a. Comercio de cobertura metropolitana, (Clases III-A y III-B)*

Institucional de influencia metropolitana (Clase III), con excepción de servicios metropolitanos especiales.

Sobre ejes metropolitanos viales (E.MET.V), se permiten:

- El comercio, como desarrollo comercial de cobertura metropolitana en predios con área útil mínima de dos (2) hectáreas, por sistema de agrupación, según lo dispuesto en los arts. 11 y 14 del presente Decreto.*
- El institucional, como desarrollo institucional de cobertura metropolitana, en predios con área útil mínima de dos (2) hectáreas, según lo dispuesto en los arts. 11 y 14 del presente Decreto.*



Nº 0 1 7 9 2 8 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527

Sobre ejes metropolitanos de actividad, se permite:

- *El uso comercial, como desarrollo comercial de cobertura metropolitana, en predio con área útil mínima de una (1) hectárea, por área de agrupación, según lo dispuesto en los arts. 11 y 14 del presente Decreto.*
- *El uso institucional, como desarrollo urbanístico institucional de influencia metropolitana en predios con área útil mínima de una (1) hectárea, según lo dispuesto en los arts. 11 y 14 del presente Decreto.*

Con lo anterior queremos resaltar que el predio mediante el ACUERDO 6 DE 1990, reglamentado por el Decreto 737 de 1993, también podía desarrollar el uso de ESTACION DE SERVICIO."

SEGUNDO: "El Decreto 737 de 1993, establece en su artículo 56°, las normas para el Proceso de Desarrollo por Construcción en la subzona de Eje metropolitano vial: DRGA-3 (E. MET.V), en la cual se encuentra ubicado este predio, lo siguiente:

- *ALTURA: Máxima de 7 pisos*
- *ANTEJARDINES: No aplica porque el predio tiene control.*
- *CONTROL AMBIENTAL: 140, 68 M2*
- *ESTACIONAMIENTOS: Decreto 321 de 1992, para sector de demanda D Comercio Clase III:*

Para Unidades Privadas : 1 cupo X 50 M2 A.N.V
Para Visitantes : 1 cupo X 250 M2 A.N.V.

Observaciones: El Decreto 327 de 2004, establece como cupos de parqueos para sector de demanda D, para el mismo uso:

- *Para Unidades Privadas : 1 cupo X 60 M2 A.N.V*
- *Para Visitantes : 1 cupo X 40 M2 A.N.V*

** A.N.V- Area Neta Vendible.*

Al establecer un (1) cupo de parqueo por cada 40 metros cuadrados de área neta vendible, hace que el proyecto a desarrollar genere un mayor costo."

TERCERO: "El Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios no establecían Provisión VIS, ni el aumento de edificabilidad, hechos que si se establecen en el Decreto 327 de 2004, los cuales generan una carga mayor al proyecto a desarrollar."



28 FEB. 2008

Nº 0179

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527

CUARTO: "Adicionalmente, el Acuerdo 6 de 1990, establecía como porcentaje para zonas de cesión el 20%, mientras que el Decreto 327 de 2004, establece el 25%."

QUINTO: "El porcentaje de edificabilidad que tenía el predio con el Acuerdo 6 de 1990, es mayor al porcentaje de edificabilidad que le permite obtener el decreto 327 de 2007, aplicando el índice máximo de 2.75, como se puede apreciar:

INDICE DE EDIFICABILIDAD ACUERDO 6 DE 1990

▪ Área Lote Bruta	2.497,54 M2
▪ Área Control Ambiental	140,68 M2
▪ Área Neta para calcular cesiones	2.356,86 M2
▪ Área Cesión 20%	471,37 M2
▪ Área Útil	1.885,49 M2
▪ Edificabilidad (1.885,49M2 X 7)	13.198,43 M2

**El acuerdo 6 de 1990, permitía desarrollar proyectos metropolitanos hasta de 7 pisos.*

INDICE DE EDIFICABILIDAD DECRETO 327 DE 2004

▪ Área Bruta Urbanizable	2.497,54 M2
▪ Índice máximo de edificabilidad	2.75
▪ Edificabilidad máxima	6.868,23 M2

Por los hechos expuestos anteriormente, y teniendo en cuenta que de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, para que un predio sea objeto de un hecho generador de plusvalía, se requiere que se autorice un uso mas rentable, situación que no ocurre, pues el uso de ESTACION DE SERVICIOS, estaba permitido en el Decreto 737 de 1993, como también lo permite el Decreto 327 de 2004, ósea, que no hay una autorización de un uso de mayor rentabilidad, y en cuanto a la otra circunstancia que puede generar plusvalía para el caso en comento, como lo es, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, como se demuestra en el cuadro en el numeral quinto de este escrito el índice de ocupación o de construcción aplicando el Decreto 327 de 2004, es inferior al permitido en el Acuerdo 6 de 1990, solicito exonerar el predio en mención."

Que por medio del memorando 3-2008-00464 del 18 de enero de 2008, la Secretaría de Planeación Socioeconómica solicitó ante la Dirección de Planes Parciales la expedición de concepto en relación con los argumentos del recurrente.



Continuación de la Resolución No. No 0 1 7 9

28 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527

Que como respuesta a la anterior solicitud, la Dirección de Planes Parciales expidió el concepto técnico remitido por medio del memorando 3-2008-01322 del 19 de febrero de 2008.

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

RAZONAMIENTOS

Con base en la información suministrada por la Curaduría Urbana No. 2, esta Subsecretaría procedió a expedir Resolución 0995 del 18 de diciembre de 2007, la cual fue el resultado del estudio del efecto de plusvalía para el predio ubicado en la Diagonal 127 Bis No. 91 B-31 identificado con CHIP AAA0129CZBS, que cuenta con un área de 4.197,70 mts². No obstante, revisados lo antecedentes y argumentos esgrimidos por el recurrente, se determinó que efectivamente el inmueble objeto de la resolución impugnada constituía el predio de mayor extensión del cual fue segregada el área objeto del trámite de licencia de urbanismo y construcción ante la Curaduría Urbana No. 2, que debió ser el inmueble objeto de liquidación a través de dicha resolución y que se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527 y el CHIP AAA0195CXBR, y cuenta con 2.577,53 mts². La segregación del predio de mayor extensión se dio en virtud de lo decidido en el juicio de pertenencia del 9 de mayo de 2006, a través del cual la señora Yolanda Duque adquirió por prescripción y con posterioridad fue adquirido por la sociedad inversiones del Camino.

Este error en la identificación del predio se originó en el hecho de que al momento de iniciación del trámite de la licencia de urbanismo y construcción no había sido realizada la actualización del sistema de información catastral, que diera cuenta del desglose predial del cual se originó el inmueble ubicado en la calle 127 Bis No. 91 B-31, identificado con el Chip No. AAA0195CXBR y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20492527 que cuenta con un área bruta de 2.577,53 mts².

Dado que lo anterior constituye un error de hecho que incide ampliamente en el sentido de lo decidido en la Resolución 0995 del 18 de diciembre de 2007, por cuanto el área del predio es determinante para el estudio del efecto plusvalía, se hace necesario revocar la Resolución 0995 del 18 de diciembre de 2007, con el fin de que de paso a la expedición de un nuevo acto administrativo de precálculo cuyo objeto sea el predio de la calle 127 Bis No. 91 B-31, identificado con el Chip No. AAA0195CXBR y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20492527.



Nº 0 1 7 9 2 8 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0995 del 18 diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con CHIP AAA0129CZBS y con la matrícula inmobiliaria 50N-20492527

Como consecuencia de lo anterior, no se hace necesario la revisión de los argumentos en relación con el estudio técnico de comparación normativa. No obstante se aclara que los argumentos contenidos en el documento radicado bajo el No. 1-2008-01698 del 16 de enero de 2008, fueron presentados de manera extemporánea.

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTICULO UNICO: Revocar integralmente la Resolución 0995 del 18 de diciembre de 2007.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

2 8 FEB. 2008

JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA

Elaboró: Eneida María Chacón Botello
Revisó: Plinio Zarta Avila