



No 0 1 9 3

0 5 MAR. 2008

RESOLUCIÓN No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

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 capitulo 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 mediante Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002.

Que el señor **LUIS HERNANDO ARIZA MORENO**, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **CARMAX S. JARAMILLO Y CIA. S. EN C.S.**, por medio de comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2007-56027 del 27 de diciembre de 2007, interpuso recuso de reposición y en subsidio de apelación en



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

contra de la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, argumentando lo siguiente:

*PRIMERO: "El estudio técnico y calculo comparativo de norma realizado para el predio ubicado en la Avenida Carrera 72 No. 128A-19, elaborado por la Dirección de Planes Parciales, el cual es la base del precalculo de la resolución 1003, expedida por la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la Secretaria de Planeación Distrital, tuvo en cuenta un área objeto de la participación de la plusvalía de 2.525.30 metros cuadrados, desconociendo los parámetros consagrados en el 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).*

Como se puede constatar en el borrador de la Resolución Radicado 07-2-0299, elaborado por la Curaduría Urbana No. Dos (2), de esta ciudad, pagina 5, numeral 5, AREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL, el cual me permito transcribir, el área útil del predio ubicado en la Avenida Carrera 72 No. 128A-19, es de 770,96 metros cuadrados y no de 2.525,30 metros cuadrados, metraje este, sobre el cual se practico el precalculo del efecto plusvalía para el predio en mención."

5. AREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL

5.1	AREA BRUTA TOTAL	2.583,30 M2
5.2	AREA DE RESERVA VIAL	0
5.3	AREA NETA URBANIZABLE A.N.U	2.583,30 M2
AREA NETA PARA CALCULO DE CESIONES (A.N.U -CONTROL AMBIENTAL)		1.368,92 M2
AREA DE CESION PARA PARQUES Y ZONAS VERDES (25% DE 5.4)		342,23 M2
CESIONES DE ZONAS VERDES ADICIONALES PLANTEADAS DENTRO DEL PREDIO		247,23 M2
5.7	AREA CONTROL AMBIENTAL	1.214,38 M2



05 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. No 0193

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

5.8	AREA DE CESION VIA LOCAL CL 128 B	8,50 M2
5.9	AREA TOTAL CESIONES AL DISTRITO	1.812,34 M2
5.10	AREA UTIL DEL PREDIO	770,96 M2
5.10.1	AREA LOTE 1	616,77 M2
5.10.2	AREA LOTE VIS (20% DE 5.10)	154,19 M2

SEGUNDO: "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 un terreno que se va a urbanizar, las áreas 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)."

TERCERO: "El valor comercial establecido en el precálculo de la Resolución 1003, del 18 de diciembre de dos mil siete (2007), establece como incremento valor metro cuadrado suelo – efecto plusvalía metro cuadrado, la suma de \$614.395,00, valor que no es real y con el cual no estoy de acuerdo, teniendo en cuenta que el estrato socioeconómico es cuatro (4), situación que debe tenerse en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial del predio, y además, si conforme a derecho, se entiende el valor comercial de un inmueble el precio mas favorable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien, situación que no se tuvo en cuenta al realizarse el avalúo de este predio para establecer el precálculo del efecto de la plusvalía, pues se trabajo sobre un predio con un área útil de 2.525,30 metros cuadrados, sin tener en cuenta que jurídicamente este predio tiene una carga por una afectación de un Control Ambiente, que le resta un área de 1.214,38 M2, situación que hace que el inmueble comercialmente tenga una depreciación bastante considerable."



No 0 1 9 3

0 5 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

CUARTO: “El Decreto Nacional 1420 de 1998, señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. *Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa*
2. *Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria*
3. *Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.*
4. *Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa*
5. *Determinación del efecto de plusvalía*

Así mismo, el mismo decreto establece en su artículo 21º, que se tendrán en cuenta los siguientes parámetros en la determinación del valor comercial:

1. *La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.*
2. *La destinación económica del inmueble.*
3. *La estratificación socioeconómica del bien*

QUINTO: “Si bien es cierto, que del área de edificabilidad por cesiones adicionales de suelo, para el estrato cuatro (4), en donde se encuentra ubicado este predio, se puede obtener un área total de construcción de 7.104,07 M2, que corresponde a un índice de construcción de 2.75, tope máximo que puede desarrollar el predio objeto de esta licencia, no podemos desconocer que por las condiciones físicas del mismo y por las afectaciones o cargas que tiene el mismo (control ambiental), no podemos desarrollar el índice de construcción de 2.75, pues no cumpliríamos con la normatividad vigentes, como se ilustra en el plano de proyecto urbanístico que anexamos, para demostrar que no podríamos cumplir con los parqueos mínimos establecidos por la Ley, hecho este que hace que el valor comercial del predio sufra una disminución en el mismo.”

Que por medio de la comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2008-01699 del 16 de enero de 2008, el representante legal de la sociedad **CARMAX S. JARAMILLO Y CIA. S. EN C.S.**, allegó ante esta Secretaría nuevos argumentos:



No 0 1 9 3

0 5 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

PRIMERO: "El predio se encuentra según la plancha de zonificación a escala 1:5000 No. 16 del Acuerdo 6 de 1990, en un polígono con Tratamiento General de Desarrollo, en Área de Actividad Especializada, Zona Residencial Especial Autorregulable 1, Eje de Tratamiento Metropolitano Vial, Código DRE-A-1 (E. Met. V), reglamentado por el Decreto 737 de 1993, artículo 43, numeral 3 y por el Decreto 734 de 1993 en cuanto al Proceso de Desarrollo por Urbanización.

El Decreto 737 de 1993 – El Artículo 43º. Numeral 3, establece los usos permitidos en el eje de tratamiento: Eje metropolitano vial: DREA-1 (E.MET.V), en el cual se encuentra el predio en cuestión, estableciendo, como usos permitidos los siguientes:

PRINCIPALES:**Vivienda:**

- *En desarrollo urbanístico residencial por sistema de agrupación únicamente.*
- *Como parte integrante de desarrollo urbanístico institucional de influencia metropolitana sin posibilidad de generar lotes para usos de vivienda.*
- *Vivienda del celador en desarrollos comerciales.*

COMPLEMENTARIOS:

- a. *Comercio de cobertura local (Clases IA y I-B), Institucional de influencia local (Clase I):*

COMPATIBLES:

Se exceptúan de la posibilidad de desarrollar usos compatibles los siguientes ejes metropolitanos viales reglamentados por la presente tipología: Avenida Circunvalar en toda su extensión y transversal de Suba cuando ésta atraviesa áreas comprendidas entre las cotas 2.600-2.650. En el resto de los ejes metropolitanos viales podrán desarrollarse los siguientes usos:

- a. *Comercio de cobertura zonal (Clase II A y II B), Institucional de influencia zonal (Clase II), oficinas.*
- *Como edificación o parte de edificación perteneciente a desarrollo urbanístico comercial de cobertura metropolitana.*

Adicionalmente se permiten:



No 0 1 9 3

0 5 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

- *Los usos institucional y de oficinas como edificación o parte de edificación perteneciente a desarrollos urbanísticos institucionales de influencia zonal metropolitana.*

b. Comercio de cobertura metropolitana (Clase III-A), Institucional de influencia metropolitana (Clase III) excluyendo los servicios metropolitanos especiales.

- *En manzanas de cobertura metropolitana en predios con área útil mínima de dos (2) hectáreas pertenecientes a agrupación residencial, según lo dispuesto en los Arts. 11 y 14 del presente Decreto.*

Adicionalmente se permiten:

- *El comercio, en desarrollo urbanístico comercial de cobertura metropolitana en predios con área útil mínima de dos (2) hectáreas, por sistema de agrupación.*
- *El institucional en desarrollo urbanístico institucional de influencia metropolitana en predios con área útil mínima de dos (2) hectáreas.*

c. Industria (Clase I-A):

- *Únicamente como parte de edificación dentro de desarrollo urbanístico comercial de cobertura zonal o metropolitana.*

Con lo anterior queremos resaltar que el predio mediante el ACUERDO 6 DE 1990, reglamentado por el Decreto 737 de 1993, podía desarrollar además de su uso principal (Vivienda), otros usos complementarios y compatibles, encontrándose dentro de estos usos complementarios el uso para venta de automóviles de escala urbana, uso para el cual fue adquirido el predio en su momento, mientras que el Decreto 327 de 2004, únicamente le permite desarrollar el uso principal; es decir, solo puede ser utilizado para desarrollar proyectos de vivienda, restringiéndole el uso para el cual se adquirió el predio.”

SEGUNDO: “El Decreto 737 de 1993, establece en su artículo 45º, las normas para el Proceso de Desarrollo por Construcción en la subzona de Eje metropolitano vial: DREA-1 (E.MET.V), en la cual se encuentra ubicado este predio, lo siguiente:

1. Para uso de Vivienda.

- *ALTURA: Máxima de 7 pisos*
- *ANTEJARDINES: 7 metros para las zonas que no tienen control. CONTROL AMBIENTAL: 10 metros*
- *ESTACIONAMIENTOS: Decreto 321 de 1992, para sector de demanda A:*



No 0 1 9 3

0 5 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

Para Unidades Privadas : 1 cupo X 1 Unidad de Vivienda
Para Visitantes : 1 cupo X 3 Unidad de Vivienda
Observaciones: El Decreto 327 de 2004, establece como cupos de parqueos para sector de demanda A, para el mismo uso:

- Para Unidades Privadas : 2 cupos X 1 Unidad de Vivienda
- Para Visitantes : 1 cupo X 3 Unidad de Vivienda

Al establecer dos (2) cupos de parqueo por cada unidad de vivienda, hace que el proyecto a desarrollar sobre este predio genere un sobrecosto muy alto para desarrollar el índice máximo de edificabilidad del 2.75, pues el área neta útil, es de 770,96 M2.”

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.”

CUARTO: “Adicionalmente, el Acuerdo 6 de 1990, establecía como porcentaje para zonas de cesión el 17%, mientras que el Decreto 327 de 2004, establece el 25%.”

QUINTO: “El porcentaje de edificabilidad que le permitía el Acuerdo de 1990, al predio en mención, es mayor al porcentaje de edificabilidad que le permite obtener el decreto 327 de 2004, así se aplique el índice máximo de 2.75, como se puede apreciar, en el cuadro que se anexa a este escrito y el vale la pena transcribir.

INDICE DE DIFICABILIDAD DE ACUERDO 6 DE 1990

▪ Área Bruta Total del Lote	2.583,30 M2
▪ Área Control Ambiental	1.151,58 M2
▪ Área Vía Local CL. 128B	8,50 M2
▪ Área Neta para calcular cesión del 17%	1.431,72 M2
▪ Área para cesión del 17%	243,39 M2
▪ Área para antejardines	141,09 M2
▪ Área de Ocupación	1.047.24 MZ
▪ Área de Ocupación con voladizos	1.109.59M2
▪ M2 rea Baja Cubierta Acuerdo	
6/90= 1.109.52X 7 pisos	7.767,13M2
▪ M2 Área Bajo Cubierta	665,02 M2
▪ Total Metros Construibles	8.432,15 M2

El Acuerdo 6 de 1990, permitía desarrollar a este predio una altura hasta de 7 pisos, por encontrarse en el sector comprendido entre la avenida Boyacá y la avenida ciudad de Cali.”



No 0 1 9 3

05 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

"INDICE DE EDIFICABILIDAD DECRETO 327 DE 2004

- *Índice de construcción máxima (2.75) 7.04.07M2*

COMPARACION ENTRE EL ACUERDO 6 DE 1990 Y EL DECRETO 327 DE 2004.

- ***El índice de construcción o de edificabilidad para este pedio aplicando el Decreto 327 de 2004, es inferior en un porcentaje aproximado del 15%, frente al índice de construcción que le permitía desarrollar el Acuerdo 6 de 1990.***

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 como quedo demostrado en el numeral primero de este escrito no ocurre, por el contrario el Decreto 327 de 2004, le suprime los usos complementarios y compatibles, que podían desarrollar aplicando el acuerdo 6 de 1990, lo cual nos permite deducir que no se le ha autorizado un uso mas rentable para el presente caso, por contrario el uso ha sido restringido. En cuanto a la otra circunstancia que puede generar plusvalía, la cual es el hecho de autorizarse un mayor aprovechamiento de 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 numeral quinto este escrito, el índice de ocupación o de construcción aplicando el decreto 327 de 2004, es inferior al que le permitía desarrollar el acuerdo 6 de 1990, en un porcentaje aproximado de un 15%."

Que por medio del memorando 3-2008-00463 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.

Que como respuesta a la anterior solicitud, la Dirección de Planes Parciales expidió el concepto técnico remitido por medio del memorando 3-2008-01321 del 19 de febrero de 2008.

Que por medio de la comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2008-07238 del 20 de febrero de 2008, el representante legal de la sociedad **CARMAX S. JARAMILLO Y CIA. S. EN C.S.**, allegó nuevo documento en relación con el recurso objeto de esta resolución argumentando:

"...me permito anexar copia del oficio 2-2007-13191, emitido por el Director Técnico de Norma Urbana, doctor Gustavo Ramirez, documento que nos permite corroborar



No 0 1 9 3

0 5 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

que el predio citado en referencia no se encuentra ubicado dentro de los planos urbanísticos números S.247/4-2, S.247/4-3 y S.124/4-2 que corresponde a las Urbanizaciones Agrupación de Vivienda el Tirol, Torres del Camino Urbanización San Gregorio y Calatrava Segundo Sector.

Lo anterior, porque en la UPZ – 24, por errores cartográficos se incluyó este predio dentro de los sectores correspondientes a las urbanizaciones antes enunciadas, lo cual puede generar, que al momento de realizar el precalculo de la plusvalía, no se tome el predio como tratamiento de desarrollo tanto en el Acuerdo 6 de 1990, como en el POT, sino que por el contrario se le aplique la norma que rige para la urbanización El Tirol, la cual permite una altura inferior y establece aislamientos adicionales a los exigidos en el Acuerdo 6 para los tratamientote de desarrollo, lo cual generaría un aumento de edificabilidad”

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

RAZONAMIENTOS

En primera instancia es necesario aclarar que el estudio de este recurso considerará solamente los argumentos presentados en el documento radicado bajo el No. 1-2007-56027 del 27 de diciembre de 2007, toda vez que el documento No. 1-2008-01699 del 16 de enero de 2008, así como el radicado bajo el No. 1-2008-07238 del 20 de febrero de 2008 fueron presentados de manera extemporánea, por cuanto la resolución impugnada fue notificada personalmente el día 21 de diciembre de 2007, y, según lo definido en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, frente al término para la interposición de los recursos en vía gubernativa, solamente era procedente allegar argumentos hasta el 31 de diciembre del mismo año.

Así pues, aún cuando la Dirección de Norma Urbana por medio del memorando 3-2008-01321 del 19 de febrero de 2008, expidió concepto en relación con los argumentos presentados en el escrito del recurso radicado bajo el No. 1-2007-56027 del 27 de diciembre de 2007, así como los esgrimidos en el documento radicado bajo el No. 1-2008-01699 del 16 de enero de 2008 a continuación se exponen los razonamientos de dicho concepto solamente en relación con los argumentos presentados en el escrito inicial, esto es el No. 1-2007-56027 del 27 de diciembre de 2007.



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

“Una vez revisados los argumentos de inconformidad del recurrente relacionados con el componente normativo sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, se tienen las siguientes precisiones:

(...)

¡Bueno es anotar aquí el argumento incluido en el estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, en relación con la altura máxima resultante por capacidad predial:”

“El potencial de edificabilidad en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 resulta de relacionar el número de pisos y el área ocupada en primer piso que resulta de descontar al área útil las áreas de los aislamientos y de circulación y puntos fijos. La altura en pisos adoptada de 5 pisos, corresponde al máximo aprovechamiento por capacidad predial, ya que para acceder a la altura máxima de 7 pisos, las exigencias de antejardín y aislamientos no permiten tener un aprovechamiento óptimo del lote. Para el escenario del POT- Dec 327/04 el potencial de edificabilidad resulta por índice de construcción”.

Para dar más claridad, se incluyen los dos escenarios de potencial de edificabilidad bajo el marco del Acuerdo 6 de 1990; el primero con 7 pisos de altura y 5.00mts de antejardín y el segundo con 5 pisos y 3.50mts de antejardín:”

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	Acuerdo 6 de 1990 / D-RE-A1	
	Escenario con 7 pisos	Escenario con 5 pisos
AISLAMIENTOS	551,65	386,16
Antejardin calle 128B	102,65	71,855
Longitud	20,53	20,53
Dimension	5,00	3,50
Aislamiento contra predio Urb. El Tirol	449,00	314,30
Longitud	89,80	89,80
Dimension	5,00	3,50
ÁREA OCUPADA EN PRIMER PISO (área útil menos aislamientos y punto fijo y circulaciones 10%)	342,15	491,10
Altura en pisos	7,00	5,00
Índice de construcción Resultante Ac 6	0,95	0,97
Índice de ocupación Resultante Ac 6	0,14	0,19
AREA CONSTRUIDA	2.395,06	2.455,49

Frente a los argumentos del recurrente en relación con las cargas derivadas del Decreto 327 de 2004, la Dirección de Planes Parciales conceptuó:



Nº 0 1 9 3 0 5 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

“Al respecto es importante anotar que las condiciones específicas de Reparto de Cargas y Beneficios aplicable para el incremento de edificabilidad en el marco del Decreto 327 de 2004, así como la exigencia de la provisión de suelo para Vivienda de Interés Social, fueron incluidas en el ejercicio normativo para dar soporte al estudio económico sobre el ejercicio residual, el cual debe incluir los costos asociados a dichas cargas urbanísticas.

Por último, en cuanto al porcentaje de “cesión tipo A” del acuerdo 6 de 1990 es necesario aclarar que por estar el predio ubicado sobre un eje de la malla vial arterial y tener un área menor de 4 Has. el mismo corresponde al 21% de ANU y no al 17 % como argumenta el recurrente. Evidentemente el POT incrementa al 25% de ANU la cesión obligatoria de parque, consideración que fue tomada en cuenta en el cálculo del desarrollo potencial y la configuración de área útil.

Por todo lo anterior, esta Dirección encuentra que desde el componente normativo no son válidos los argumentos del recurrente.”

Adicional a lo anterior, frente al argumento en relación con el estrato socioeconómico tomado como base para realizar la estimación del precálculo, es necesario aclarar que la aplicación del método residual implica que con base en el potencial de desarrollo del terreno definido por la Dirección de Norma Urbana resultante de la aplicación de la normatividad urbanística vigente, a partir de ofertas inmobiliarias ubicadas dentro del mismo sector normativo relacionadas sobre predios con configuraciones prediales similares se estime el valor venta del metro cuadrado de construcción a precios de 2003. El resultado es el valor más probable que un constructor o promotor estuviera dispuesto a pagar por el terreno para el desarrollo de un proyecto viable técnica y económicamente en el momento.

Efectivamente, como lo afirma el recurrente, por tratarse de un predio con tratamiento de desarrollo no tiene estrato socioeconómico definido, por lo tanto, se hace necesario revisar el estrato socioeconómico de predios aledaños que cuenten con configuración predial similar a partir del cual se pueda establecer una tendencia de estratificación socioeconómica aplicable al predio.

Finalmente, cabe considerar que el precio de venta no es la variable determinante en el cálculo del efecto plusvalía ya que en el análisis se deben considerar todas las variables involucradas en conjunto (ventas, estructura de costos, utilidad e incidencia del precio del suelo en el proyecto) y el peso de cada una de ellas en las ventas proyectadas, así como el potencial adicional de edificabilidad que define la acción urbanística.



No 0 1 9 3

0 5 MAR. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1003 del 18 de diciembre de 2007, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Carrera 72 No. 128 A - 19 identificado con CHIPS AAA0122CTNN y con la matrícula inmobiliaria 50N-301002

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Negar las pretensiones contenidas en el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1003 del 18 de diciembre de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia se confirma integralmente la Resolución impugnada.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación

0 5 MAR. 2008

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

**JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA**

Elaboró: Eneida María Chacón Botello
Revisó: Plinio Zarta Avila