



No 0 4 4 0 12 JUN. 2008

RESOLUCIÓN No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

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 por medio de la comunicación 1-2007-53749 del 7 de diciembre de 2007, la Curaduría Urbana No. 5 solicitó ante esta Secretaría el precálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la CARRERA 103 No. 25 C 40 **"EL DARIEN"**, identificado con CHIP AAA0078CFMS y Folio de matrícula inmobiliaria 50C-237702

Que con base en la anterior solicitud, y como parte del proceso de elaboración del precálculo, esta Subsecretaría solicitó mediante oficio No. 3-2007-10117 del 26 de Diciembre de 2007, ante la Subsecretaría de Planeación Territorial, el estudio técnico de comparación normativa que determinará la existencia o no de hechos generadores



No 0 4 4 0

12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

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. 5 la Dirección de Planes Parciales por medio del memorando 3-2008-01082 del 8 de febrero de 2008, expidió el estudio técnico de comparación normativa para el predio ubicado en la CARRERA 103 No. 25 C – 40 "EL DARIEN" identificado con CHIP AAA0078CFMS, en el cual se determinó que sobre este predio se configura hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad.

Que como consecuencia de la solicitud de la Curaduría Urbana No. 5 y con base en el estudio técnico de comparación normativa, mediante Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25 C – 40 "EL DARIEN", identificado con CHIP AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

Que la señora **ELSA MARGARITA ROJAS OSORIO**, actuando en calidad de apoderada de las sociedades **EL COLOMBIANO S.A Y CIA SCA y FUNDACIÓN JULIO C. HERNÁNDEZ**, por medio de comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2008-10604 del 11 marzo de 2008, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, argumentando lo siguiente:

1-) Después de revisar los términos Tipografía, Litografía e Industria, el recurrente argumenta que el uso que se debe tener en cuenta tanto en el análisis normativo como en el análisis económico es el de Industria y no Tipografía y Litografía como lo revela el estudio normativo en el numeral 2 párrafo 1º.

2-) Por otro lado, una vez aclarada por parte del recurrente el área bruta del lote en 1.941.25 M2, procede a demostrar que no se presenta incremento en el aprovechamiento del suelo.

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

RAZONAMIENTOS

Teniendo en cuenta que las razones de inconformidad expuestas por el recurrente en el escrito presentado están dirigidas a cuestionar el componente normativo de la



12 JUN. 2008

No 0 4 4 0

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

resolución recurrida, esta Subsecretaría, por medio del memorando 3-2008-02136 del 17 de marzo de 2008, solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial, concepto en relación con la argumentación del recurso

Por medio del memorando 3-2008-02923 del 21 de abril del 2008, la Subsecretaría de Planeación Territorial, expidió concepto en relación con los motivos de inconformidad del Recurrente, haciendo las siguientes precisiones:

"El recurrente basa el motivo de la inconformidad frente al estudio técnico que acompaña el memorando 3-2008-01082 del 8 de febrero de 2008, elaborado por la Dirección de Planes Parciales, para la preliquidación de la plusvalía del predio El Darién, en los siguientes puntos:

1-) CLASIFICACIÓN DE USO DE ACUERDO AL ÁREA DE ACTIVIDAD

Para definir la clasificación del uso y en virtud de que el parágrafo 1 del artículo 352 del Decreto 190 de 2004 POT, determina que la implantación de usos industriales requerirá concepto del Departamento Administrativo de del Medio Ambiente (DAMA) hoy Secretaría de Ambiente Distrital, entre tanto esta Secretaría y antiguo DAMA elaboran la clasificación de usos industriales, en donde se contemple aspectos ambientales, de salubridad y urbanísticos, que podían demorar y modificar el proyecto urbanístico, se relacionó el uso solicitado de elaboración de periódico -casa editorial- como un Servicio de escala Zonal, Servicio Técnico Especializado – similar a tipografía y litografía dentro de los Servicios de Alto Impacto. Con lo anterior se quiere aclarar que en ningún momento, en el estudio técnico elaborado se clasificó el uso propuesto dentro de los usos comerciales como se señala en el memorial.

A lo anterior se pudo agregar, que el uso se clasificó como servicio teniendo en cuenta que el área bruta del predio y el resultado de áreas, tanto urbanizable como útil, eran desfavorables para el desarrollo de un uso industrial.

Sin embargo, aún cuando no es del todo claro que el uso de impresión de un diario no pueda ser asimilable al uso de Servicio de escala Zonal, Servicio Técnico Especializado – tipografía y litografía dentro de los Servicios de Alto Impacto, con la argumentación presentada por parte del recurrente se puede también clasificar el uso propuesto como industria.

En tal razón, serán ajustadas condiciones urbanísticas de cesiones y aislamientos en los cuadros de cálculo de áreas, de acuerdo con los argumentos técnicos que responden a las otras inquietudes normativas del recurso.

Y



12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. No 0440

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

2.2-) EN CUANTO A LA AUTORIZACIÓN DE INCREMENTAR EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO PERMITIENDO UNA MAYOR ÁREA EDIFICADA

El recurrente parte de decir que el área bruta del predio según el plano F10/1-11, lote Darién corresponde a **1.941,25 m2**, para lo cual se hace la presente precisión:

- ♦ En primer lugar, la copia del plano del proyecto urbanístico presentado a la Curaduría Urbana N° 5, cuya radicación ante el despacho referido es SLC07-5-3374 y que fue anexado a la solicitud concepto técnico para cálculo de plusvalía, señala dentro del cuadro de áreas general como área bruta **1.949,06 m2**.

De la misma forma en la copia del formulario de solicitud de licencia ante la Curaduría, igualmente aportado al estudio técnico, se observa como área del lote **1.949.06 m2**.

Ahora bien dentro del cálculo de áreas efectuado por la Dirección de Planes Parciales, se realizó el siguiente ejercicio:

Se tomó el área indicada en el plano F10/1-11, cuyo original reposa en la Planoteca de la Secretaría de Planeación Distrital, en el cual se registra un área de **2.510.67 m2**, sin embargo, en dicho plano se advierte que solo será tomada en cuenta el área entre los mojones M1, M1A, M1D, M6 y M1, hasta tanto no se defina la situación jurídica (titularidad y destinación) del área entre los mojones M1A, M2, M3, M4, M5 M1D y M1A, con área de **561.61 m2**, (indicado tanto en el cuadro de coordenadas como en el área del gráfico que señala los mojones antes anotados), ya que existe un área de superposición con zona verde según plano F101/3-00.

Según lo anterior el área bruta del predio que se definió quedo así:

○ Área plano F10/1-11,	2.510,67 m2
○ Menos área de superposición zona verde plano F101/3-00	561,61 m2
○ Área bruta resultante	1.949,06 m2

Esta área no solamente corresponde con la operación matemática, sino que coincide con la información suministrada por el solicitante de la licencia al momento de la radicación ante la Curaduría Urbana N° 5, y con la cual la Dirección de Planes Parciales realizó los cálculos dentro del concepto técnico, y por lo tanto no corresponden con el área bruta de **1.941,25 m2** que señala el recurrente.

- ♦ Se indica un área de reserva para la carrera 103 bis de **192.01 m2** y un área de control ambiental de **180.76 m2**, a diferencia de los indicados en el estudio técnico de la Dirección de Planes Parciales en el cual se indica **193,84 m2** para el área de reserva y **180.97** para



12 JUN. 2008

No 0 4 4 0

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

el control ambiental, las cuales aun cuando no están indicadas en plano topográfico como afirma el recurrente fueron calculadas digitalmente por la Dirección de Planes Parciales, conforme al archivo magnético que sirvió de base para la aprobación del plano topográfico y solicitada por los propietarios del predio con la radicación 1-2007-34311.

- ♦ *En cuanto a las áreas de cesión tipo A y el área útil en el Acuerdo 6 de 1990, la doctora que interpone el recurso afirma que se debía aplicar el porcentaje de cesión tipo A correspondiente al 17% según lo indica el artículo 10 del Decreto 734 de 1993 para uso industrial, del cual se hace transcripción textual incluyendo el cuadro, al respecto se aclara que tal como lo señala la norma referida los porcentajes de cesión tipo A allí indicados son para urbanizaciones residenciales.*

*En tal sentido y aceptado el uso dentro de la industria Transformadora Clase II definida en el artículo 307 del Acuerdo 6 de 1990, el porcentaje de cesión se encuentra señalado en el artículo 13 del Decreto 734 de 1993, **CESIÓN TIPO A PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS INDUSTRIALES**, correspondiéndole un 15% de cesión para industria Clase II en Área de Actividad Especializada en zona donde no se permite la vivienda por restricciones de la Aeronáutica Civil.*

- ♦ *Con respecto al planteamiento que se hace sobre contabilizar el control ambiental cedido como cesión tipo A, con base en el numeral 2º del artículo 18 del Decreto 734 de 1993, es importante precisar que el literal c, numeral 1 del mismo artículo señalado, determina que:*

*"c. Cuando no se puedan producir tramos superiores a doscientos (200) metros, **no se exige y se reemplaza obligatoriamente por el antejardín reglamentario**, el cual en ningún caso podrá ser interior (sic) a cinco (5) metros." Resaltamos*

De lo anterior se concluye que no era posible para el caso de Acuerdo 6 de 1990, contemplar como control ambiental el área marcada en el plano que sigue a continuación de la vía, ya que en la norma precitada se determina que el control ambiental en ese caso no se exigía y en su lugar de dejaba un antejardín. Esta situación no sucede con las normas del POT ya que en el parágrafo 1 del artículo 181 se expresa:

*"Los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá **ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros de ancho como mínimo**, buscando empatar con el paramento de construcción definido en licencias de urbanización y construcción expedidas y desarrolladas de conformidad con las normas originales de la urbanización." El resaltado es nuestro.*



No 0 4 4 0

12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

*Como se lee de lo anterior, pese a que la franja de control ambiental se hace en una sección inferior a la determinada en forma general de 10 metros, no cambia su condición de **control ambiental**.*

Por lo anterior, no es posible hacer un ajuste a los cuadros de áreas en este sentido.

- *Se plantea a la imposibilidad de considerar la alternativa de pago al fondo compensatorio, teniendo en cuenta lo contemplado en el artículo 17 del Decreto 734 de 1993 que determina que:*

".... No se permite el pago compensatorio en dinero cuando sea posible el englobe de la cesión resultante con otra existente, o cuando contribuya a la conformación de una zona verde o comunal definida en un plan de ordenamiento. ..."
Subrayado fuera de texto del recurrente.

En referencia con lo anterior, los cálculos de áreas para el predio se realizaron sin contemplar el dejar la cesión dentro del predio para Acuerdo 6 de 1990 por varias razones a saber:

- *Se tomó para Acuerdo 6 de 1990 el mismo criterio de pago al fondo compensatorio de acuerdo con lo propuesto en el cuadro de áreas del proyecto presentado a la Curaduría Urbana, en el que se plantea con normas de POT dicho pago y así estudiara el proyecto para los dos casos en igualdad de condiciones normativas y urbanísticas*
- *Pese a que con Acuerdo 6 de 1990 la zona de cesión en efecto era englobable con la zona verde identificada en el plano F101/3-00 del Centro Aéreo Internacional, esta presenta los siguientes inconvenientes:*
 - *El área de zona verde se encuentra superpuesta con parte del predio El Darién según se señala en su mismo plano topográfico F 10/1-11, agregando que esta área no será tomada en cuenta hasta tanto no se defina la situación jurídica de titularizada y destinación, lo cual no garantizaría el futuro englobe con la zona verde y el carácter público que esta debe tener*
 - *Parte del área de zona verde se encuentra construida, lo cual significaría que si se planteará la zona de cesión allí, a la misma no se podría acceder y quedaría encerrada, impidiéndose por tanto, cumplir con su objetivo que es el uso y disfrute público.*
 - *Si se planteara la nueva zona verde a continuación de la indicada en el plano F101/3-00 del Centro Aéreo Internacional, esta no cumpliría con la proyección de la misma sobre vía de uso público, contemplada en el numeral 3 del artículo 15 del Decreto 734 de 1993, ya que*



No 0 4 4 0

12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

todos los puntos que conforman el perímetro de la nueva área de cesión no podrían unirse con todos los puntos del frente de dicha zona verde con una línea recta, por que estarían interrumpidos por áreas privadas, esto en el evento en que la construcción que encuentra incluida en dicha zona verde fuera restituida al espacio público.

De acuerdo con lo anterior, no hubiera sido aceptable la localización de la cesión tipo A englobada a la zona verde de la urbanización Centro Aéreo Internacional, ya ésta no hubiera cumplido con una de las características de las zonas de cesión tipo A y que servían para garantizar el carácter público de las mismas, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 del Decreto 734 de 1993

En tal sentido, la propuesta de configuración de área ocupada en primer piso consignada en el numeral 2.2.1. no puede aceptarse, dado que esta contempla un área útil derivada de la localización de las cesión (tipo A para Acuerdo 6 de 1990 y para parques y equipamientos de POT) contigua a la zona verde, según plano F101/3-00 del Centro Aéreo Internacional en el proyecto urbanístico, la cual como se anotó antes no es posible aceptarla por cuanto no cumple con la proyección de todos los puntos de del perímetro del globo de cesión en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas, tal como lo contempla el artículo 15 del Decreto 734 de 1993 para el calculo de áreas efectuado con Acuerdo 6 de 1990 y los artículos 362 del Decreto 190 y 14 del Decreto 327 ambos del 2004 para el caso estudiado con POT.

Ahora bien concluido el hecho de que en efecto se trata de un uso industrial se acepta la petición de hacer ajuste en los aislamientos de conformidad con las normas para cado caso, lo cual se consignará en los respectivos cuadros de áreas que mas adelante se harán. Como quiera que en el escrito se sugiere, para el caso de Acuerdo 6 de 1990, prever un retroceso adicional por dimensión de antejardín superior a la dimensión del control ambiental, es bueno aclarar que esta consideración se tuvo en cuenta en el cálculo del área ocupable consignado en el estudio técnico que acompaña el memorando 3-2008-01082 con el cual se remitió dicho estudio a la Subsecretaría de Planeación Económica.

Por otra parte, para ambos casos normativos se hará un ajuste en el cálculo del área útil ya que si se tiene en cuenta que existe el plano F101/3-00 del Centro Aéreo Internacional en el cual el predio El Darién no limitaría por el costado occidental con un predio vecino sino con una zona verde, para la cual las normas no exigen retroceso.

En cuanto a la configuración de área construida descrita en el numeral 2.2.2. será recalculada de acuerdo con el área que resulte del cuadro de área ocupable, advirtiendo que se tomará en cuenta el área construida en segundo y tercer piso por efecto del voladizo, pero sobre la dimensión de fachada descontando los aislamientos contra predios vecinos determinado en las normas, tanto con Acuerdo 6 de 1990 como con POT.



Continuación de la Resolución No. No 0440

12 JUN. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-237702

De acuerdo las peticiones del recurso y las aclaraciones efectuadas anteriormente se describen el área útil y construible según los siguientes cuadros:

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN Normas Urbanísticas	ACUERDO 6 /90 Decreto 734 de 1993	POT / DECRETO 327 DE 2004
		Edificabilidad Máxima
AREA BRUTA	1949,06	1949,06
Área de reserva carrera 103 vía tipo V-3 *	193,84	193,84
AREA NETA URBANIZABLE	1755,22	1755,22
Control ambiental *1		180,97
AREA NETA URBANIZABLE BASE PARA CALCULO DE CESIONES. (ANU menos control ambiental) POT		1574,25
Cesiones Públicas Parques y Equipamientos (25% de ANU) *2		393,56
Cesiones Tipo A 15% de ANU *2	263,28	
Vías intermedias y locales	0,00	0,00
Total área de cesión al Distrito	263,28	574,53
AREA UTIL	1755,22	1574,25

* Área de reserva para la carrera 103 vía de la malla vial aterial según plano topográfico F10/1-11.

*1 El control ambiental es de 5 metros según plano topográfico F10/1-11 y de acuerdo con el parágrafo 1, artículo 181 del Decreto 190 de 2004 POT. Para Acuerdo 6 de 1990 esta área era considerada antejardín. Tanto el área de reserva para vía como la de antejardín -control ambiental fueron calculadas digitalmente según archivo magnetico aportado para la aprobación del plano topográfico antes señalado.

*2 Se plantea el pago en dinero de estas áreas según el artículo 17 del decreto 734 de 1993 (área inferior a 400 m2) para Acuerdo 6 de 1990 y literal a artículo 13 del Decreto 327 de 2004 (área inferior a 2000 m2) para POT. Lo anterior ante la imposibilidad de que los todos los puntos de del perímetro del globo de cesión en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

En estos cálculos, no ha habido variación con respecto a los contenidos en el estudio técnico, realizado por la Dirección de Planes Parciales y anexo al memorando 3-2008-01082, con excepción del porcentaje de cesión tipo A para Acuerdo 6 de 1990, planteado para el uso industrial con un 15%. Por otro lado, aunque se recalculó el área útil con Acuerdo 6 de 1990, en razón a que no se exige control ambiental sino antejardín de 5.00 metros, el área ocupable en primer piso no varía, ya que en el cálculo de áreas por construcción se consideró la dimensión completa del antejardín.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que por las razones expuestas previamente no es posible aceptar la localización de las cesiones dentro del predio y que por lo tanto estas se plantean pagarlas, las áreas ocupables no difieren con respecto al estudio previo realizado. No obstante, estas áreas si deberán ser tenidas en cuenta en el ejercicio económico ya que para poder desarrollar el proyecto se debe desembolsar dinero con el propósito de realizar el pago ante el Fondo para el Pago Compensatorio



No 0 4 4 0 12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, reglamentado mediante el Decreto 323 de 2004.

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	ACUERDO 6 /90 Decreto 737 de 1993		DECRETO 327 DE 2004 Edificabilidad Máxima	
AISLAMIENTOS	1.122,64	m2	894,00	m2
Antejardín carrera 103	208,64	m2	0,00	m2
Longitud	26,08	ml	36,08	ml
Dimension	8,00	ml	0,00	ml
Aislamiento predio costado norte	491,90	m2	481,90	m2
Longitud	49,19	ml	48,19	ml
Dimension	10,00	ml	10,00	ml
Aislamiento predio costado sur	422,10	m2	412,10	m2
Longitud	42,21	ml	41,21	ml
Dimension	10,00	ml	10,00	ml
Aislamiento predio costado oriental	0,00	m2	0,00	m2
Longitud	34,56	ml	34,56	ml
Dimension	0,00	ml	0,00	ml
ÁREA OCUPABLE (resultante de aplicar normas volumétricas - aislaminetos y antejardines)	632,58	m2	680,25	m2
ÁREA OCUPABLE (resultante de aplicar índice de Ocupación)		m2	789,85	m2
EDIFICABILIDAD				
Altura				
Número de Pisos	3,00		3,00	
Edificabilidad calculada con área ocupable (aplicando aislaminetos) por número de pisos	1.897,74	m2	2040,75	m2
Dimensión de fachada construible sin aislamientos	16,08	ml	16,08	ml
Dimensión de Voladizo	2,00	ml	1,50	ml
Área de Voladizo	64,32	m2	48,24	m2
Índices				
Índice de Ocupación Neto			0,45	
Índice de Construcción resultante			1,19	
TOTAL EDIFICABILIDAD CON NORMA MÁXIMA (M2 construibles)	1.962,06	m2	2.088,99	m2
DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL CON POT			126,93	m2
* La edificabilidad está calculada para ambos casos con 3 pisos como máximo por cuanto la Aeronautica Civil restringe la altura a 10 metros, donde sólo se podrían desarrollar este número de pisos				

De acuerdo con los ajustes realizados y recalculadas las áreas mediante el cálculo comparativo de norma se obtiene que para el desarrollo del predio **El Darién ubicado**



No 0 4 4 0

12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

en la carrera 103 N° 25C - 40, proyecto urbanístico Periódico La República, Si se continúa configurando el beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, ya que el área construida con las normas del POT- Decreto 327 de 2004, resulta mayor en comparación con el área que se podía desarrollar con las normas del Acuerdo 6 de 1990. (...)

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEC 327/04: cesiones adicionales para incremento de edificabilidad y obligación provisión VIS y VIP

Conforme se realizó en el estudio técnico anexo al memorando 3-2008-01082 del 8 de febrero de 2008, el cálculo del potencial normativo se hace teniendo en cuenta la edificabilidad máxima permitida por el Decreto 327 de 2004, sin que en este caso se supere en número de pisos que son posibles desarrollar en una altura de 10 metros, según condiciones dadas por la Aeronáutica Civil, con el Decreto 765 de 1999.

Así las cosas el índice de construcción máximo es producto de la altura de 3 pisos máximo posibles a desarrollar en 10 metros, por el área máxima ocupable en primer piso mas las áreas de voladizos construibles en segundo y tercer piso, este índice está por encima de índice básico en 0.19, para el cual se hacen los siguientes cálculos de cesiones adicionales.

En este sentido la edificabilidad que se debe tener en cuenta para medir la incidencia en el incremento del precio del suelo es el máximo permitido, en este caso la que se obtiene con un índice de construcción resultante de 1,19 esta edificabilidad se logra por que se plantea el pago en dinero de las áreas que se deben destinar a cesiones para parques y equipamientos liberando área en el primer piso para ocupar y construir, incrementando así el índice de construcción.

A. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD

AREA NETA URBANIZABLE (M2)	1.755,22		
RANGO 3	EDIF BASICA (1,0)	EDIF MÁXIMA RESULTANTE (1,19)	TOTAL INCREMENTO
EDIFICABILIDAD	1.755,22	2.088,71	
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD basica a máxima según resultante 3 pisos Decreto 765 de 1999		333,49	
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD basica a maxima RESULTANTE			333,49

B. CESIONES ADICIONALES PARA ALCANZAR EDIFICABILIDAD MÁXIMA



12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. No 0 4 4 0

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, hasta alcanzar la edificabilidad máxima, resultante del número de pisos que son posibles a desarrollar en una altura de 10 metros, según condiciones dadas por la Aeronáutica Civil, con el Decreto 765 de 1999, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- ✓ *La cesión de suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público.*
- ✓ *La cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad*
- ✓ *La cesión de suelo útil adicional al exigido para parques públicos o equipamientos públicos*

CESIONES ADICIONALES (ART 44 DECRETO 327 DE 2004)	Mts2 construccion adicional	Mts2 cesion adicional	Total mt2 de cesion adicional para alcanzar maxima edificabilidad
			IC 1,0 hasta IC 1,19 (Factor 1,0)
SUELO ZMPA	1	4	1.333,97
MALLA VIAL ARTERIAL	4,8	1	69,48
SUELO PARQUE Y EQUIPAMIENTO	14	1	23,82

Conclusión.

- *Con las normas reglamentarias del Acuerdo 6 de 1990 el área que deben pagar por efecto de cesiones tipo A es de **263.28 m2**, mientras con POT **393.56 m2**.*
- *Con las normas de Acuerdo 6 no se exige cesión pública por control ambiental, resultando un área útil privada mayor que con normas POT.*
- *Con las normas de POT se producen **126.93 m2** más de construcción que con normas de Acuerdo 6.*
- *Con Acuerdo 6 no se debe pagar por edificación adicional.*
- *Con POT para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, hasta alcanzar la edificabilidad máxima permitida de **2.088,99 m2**, se deberá cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*
 - *La cesión de **1.333.97 m2** de suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público.*



No 0 4 4 0

12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

- La cesión de **69.48 m2** de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad
- La cesión **23.82 m2** de suelo adicional al exigido para parques públicos o equipamientos públicos
- Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.

Tal como menciona en el informe técnico inicial las cesiones adicionales en suelo para el predio de la referencia pueden ser trasladadas a otras zonas de la ciudad aplicando los parámetros establecidos en el artículo 45º del Decreto 327 de 2004.

C. Provisión VIS / VIP

De acuerdo con el Decreto 190 de 2004 - POT y la norma reglamentaria del Tratamiento de Desarrollo, Decreto 327 de 2004, se exige que se destinen los porcentajes sobre el área útil descritos en el siguiente cuadro para destinarlo a Vivienda de Interés Social - VIS- o Vivienda de Interés Prioritario VIP.

AREA PROVISION VIS/VIP	AREA	PORCENTAJE
AREA UTIL	1574,25	
AREA DE PROVISION VIS	314,85	20%
AREA DE PROVISION VIP	236,14	15%

Según esta normatividad, esta obligación debía trasladarse a otro proyecto o cumplirse en proyectos de Metrovivienda, ya que el predio se encuentra en área de influencia del aeropuerto, donde de acuerdo con la Aeronáutica Civil no se debe localizar el uso residencial y adicionalmente el predio tiene un área inferior a cuatro hectáreas, cumpliendo esto con las condiciones establecidas en los numerales b y d del artículo 41 del Decreto 327 de 2004.

Sin embargo, con la expedición del Decreto Nacional 4259 del 2 de noviembre de 2007, se modificó el porcentaje para VIS, con lo cual las nuevas áreas a destinar por estos conceptos sería:



No 0 4 4 0

12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

AREA PROVISION VIS/VIP	AREA	PORCENTAJE
AREA UTIL	1574,25	
AREA DE PROVISION VIS	393,56	25%
AREA DE PROVISION VIP	236,14	15%

No obstante lo anterior, el artículo 4 de la referida norma hace excepciones al cumplimiento de dicha obligación así:

*"Excepciones al cumplimiento de la obligación. Los porcentajes mínimos de suelo que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, no serán exigibles cuando se trate de suelos destinados a **usos industriales**, dotacionales o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al tratamiento urbanístico de desarrollo. Esta excepción sólo será aplicable a aquellas áreas sobre las que se concreten tales usos". El resaltado es nuestro.*

Debido a las razones expresadas anteriormente, y a que éstas llevaron a un cambio en los cuadros de áreas, la Dirección de Economía Urbana realizó nuevamente el precálculo, teniendo en cuenta las cargas adicionales ocasionadas para acceder a la máxima edificabilidad así como los mismos parámetros financieros empleados en el precálculo inicial que dio lugar a la Resolución 159 del 27 de febrero de 2008. No obstante, a que existe hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad, el ejercicio económico determinó que NO existe efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25 C 40 "EL DARIEN".

Es importante aclarar, que el concepto establecido en la presente Resolución es un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital; en el caso que dicho cálculo determine la existencia de Plusvalía, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma correspondiente.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Reconocer personería jurídica a la doctora **ELSA MARGARITA ROJAS OSORIO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 52.080.434 de Bogotá, y Tarjeta profesional número 79.630 del Consejo Superior de la Judicatura, para actuar como apoderada de **EL COLOMBIANO S.A Y CIA SCA** y de la **FUNDACIÓN JULIO C. HERNÁNDEZ**, en los términos del poder conferido.



No 0 4 4 0

12 JUN. 2008

Continuación de la Resolución No. _____


Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0159 del 27 de febrero de 2008, que contiene el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CARRERA 103 No. 25C-40 "EL DARIEN", identificado con CHIP No. AAA0078CFMS e integrado por el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-237702

ARTICULO SEGUNDO: Revocar la Resolución 159 del 27 de febrero de 2008 "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de Desarrollo localizado en la **CARRERA 103 No. 25 C 40 "EL DARIEN"**, con fundamento en la parte considerativa de ésta Resolución

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA

Elaboró: Diana Gaitán Orjuela – Luís Emiro Salgado Lora
Revisó: Paco A. Bermúdez Q.
Revisó: Plinio Zarta Ávila 

12 JUN. 2008