



10 SET. 2007

RESOLUCIÓN No. No 0708

Por la cual se revoca la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007 y se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida carrera 9 No. 143-17 con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942

**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 1010 del 26 de diciembre de 2005, 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 mediante Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida Carrera 9 No. 143-17, identificados con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942.

Que **EDUARDO VILLA HERNÁNDEZ**, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **Villa Hernández & Cía**, por medio de comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2007-27904 del 9 de julio de 2007, interpuso recuso de reposición y en



Continuación de la Resolución No. No 0708 10 SET. 2007

Por la cual se revoca la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007 y se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida carrera 9 No. 143-17 con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942

subsidio de apelación en contra de la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, argumentando lo siguiente:

"1. Que si bien es cierto que el Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ 13, Los Cedros, le asigna al sector un mayor índice de edificabilidad, esto no corresponde a lo que en la realidad puede construirse; debido a que las normas vigentes para altura, aislamientos y antejardines, no permiten que para los predios objeto del presente recurso, se logre el índice de construcción establecido.

2. Que teniendo en cuenta el punto anterior, la cantidad de metros vendibles del proyecto, esta muy por debajo de los metros construibles calculados para ese tipo de predios, distorsionando así, el efecto plusvalía.

Asimismo solicitamos al señor Subsecretario de Planeación Socioeconómica, que se incorpore al expediente administrativo, una copia del estudio técnico realizado por su despacho, para establecer el número de metros adicionales de construcción, que les permitió establecer el monto del efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno, para el englobe antes mencionado."

Que considerando que la comunicación No. 1-2007-27904, por medio de la cual se interpuso recuso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, había sido radicado el 10 de julio de 2007, en virtud del artículo 53 del Código Contencioso Administrativo, se procedió a expedir la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007, por medio de la cual se rechazó por extemporáneo dichos recursos.

Que con posterioridad se evidenció que la comunicación 1-2007-27904 había sido radicada en esta Secretaría el 9 de julio de 2007, y que en consecuencia de manera errónea se había procedido a rechazar los recursos.

Que por medio del memorando 3-2007-05936 del 1 de agosto de 2007, se procedió a solicitar a la Dirección de Norma Urbana concepto tendiente a resolver el presente recurso de reposición.

Que la Dirección de Norma Urbana, por medio del radicado 3-2007-06710 del 29 de agosto de 2007 expidió concepto técnico sobre los argumentos del recurrente.



Continuación de la Resolución No. No 0708 10 SET. 2007

Por la cual se revoca la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007 y se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida carrera 9 No. 143-17 con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942

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

RAZONAMIENTOS

Una vez revisado el registro de correspondencia de esta Secretaría, se determinó que los recursos de reposición y apelación en contra de la Resolución 00503 del 25 de junio de 2007 notificada el 29 de junio de 2007 fueron interpuestos el 9 de julio de 2007, esto es, dentro del término señalado en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, se hace necesario revocar la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007 y proceder a resolver de fondo el recurso de reposición.

Conforme con lo anterior, en relación con los argumentos del recurrente, La Dirección de Norma Urbana, por medio de la comunicación 3-2007-06710 del 29 de agosto de 2007 se pronunció, manifestando lo siguiente:

"En relación con la solicitud por Recurso de Reposición y apelación contra la Resolución 00503 del 26-06-07 correspondiente al Precálculo del englobe de los predios con direcciones Calle 143 No. 17-04, AK 9 No.143-21 y AK 9 No.143-17, esta Dirección revisó el estudio de comparación normativa, el cual había sido resuelto mediante memorando 3-2007-04586 del 19 de Junio de 2007. Con respecto a dicho memorando nos permitimos hacer las siguientes precisiones:

El Acuerdo 6 de 1990 asigna el polígono reglamentario A RE 02 6A, tratamiento de Actualización, Área de Actividad Residencial Especial 02, seis pisos de altura y tipología edificatoria Aislada para los predios de la consulta.

Por su parte el Decreto 271 de 2005, reglamentario de la UPZ 13, LOS CEDROS, le asignó el sector normativo 10, subsector de usos I y subsector de edificabilidad A, con área de actividad Residencial Neta y tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón.

El Decreto 271 de 2005, determinó que se constituye hecho generador de plusvalía para los predios con frente igual o mayor a 18mts, localizados en el subsector A del sector normativo 10, por asignación de nuevo Tratamiento con mayor edificabilidad, condición que no cumplen los predios que hacen parte del englobe.

Además por tratarse de un englobe predial, se compararon los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990, así:



No 0708 10 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se revoca la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007 y se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida carrera 9 No. 143-17 con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942

NORMA ANTERIOR
(Acuerdo 6 de 1990)

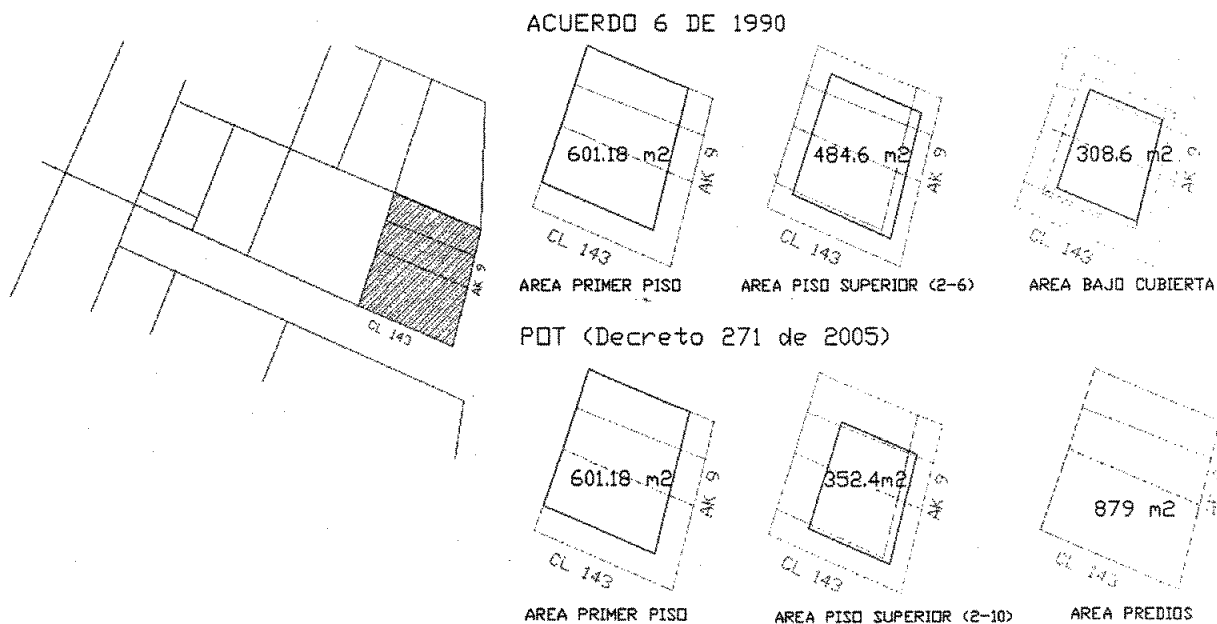
Sectorización: A – RE 02 – 6A
Tratamiento: ACTUALIZACION
Área de Actividad: RESIDENCIAL ESPECIAL 02
Altura: 6 pisos
Tipología: AISLADA
Antejardín (m) 5.00
Índice de ocupación: -
Índice de construcción: -

NORMA POT
(Decreto 271 de 2005)

Sector Normativo10, Subsectores: I - A
CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
RESIDENCIAL NETA
LIBRE (10 pisos) NOTA 1
AISLADA
5.00
0.70
5.5

NOTA 1: Una vez realizado el análisis normativo para el predio, se concluye que con una altura de 10 pisos se obtiene el mayor aprovechamiento de la norma.

Con base en los datos anteriores, así como en la información cartográfica existente (área según manzana catastral), se han comparado los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990, para el englobe de los predios objeto de la consulta, obteniéndose los siguientes datos:





No 0708

10 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se revoca la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007 y se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida carrera 9 No. 143-17 con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942

POTENCIALES DE NORMA			
NORMA ACUERDO 6 DE 1990		NORMA POT	
CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
AREA (Medida)	879,00 m2	AREA (Medida)	879,00 m2
AREA OCUPABLE PISO 1	601,18 m2	AREA OCUPABLE PISO 1	601,18 m2
AREA OCUPABLE PISOS 2 a 5	2423,00 m2	AREA OCUPABLE PISOS 2 a 10	3171,60 m2
AREA BAJO CUBIERTA	308,60 m2		
AREA CONSTRUIBLE TOTAL	3332,78 m2	AREA CONSTRUIBLE TOTAL (con aislamientos)	3772,78 m2
(menos punto fijo: 10% del ACT)	2999,50 m2	(menos punto fijo: 10% del ACT)	3395,50 m2
I. O. RESULTANTE	0,7	I. O. DECRETO (0,7)	615 m2
I. C. RESULTANTE	3,41	I. C. DECRETO (5,5)	4834,50 m2
DIFERENCIA entre el ACT de POT (menos el 10% del punto fijo) y ACT de AC6 (menos el 10% del punto fijo) :			396,00 m2

Este análisis comparativo incluye los potenciales que otorgan las normas referentes a la volumetría (alturas, aislamientos, antejardines, etc.), así como los índices máximos de ocupación y construcción definidos en las normas del POT con los cuales se efectuó el estudio anexo.

De lo anterior se concluye que para el englobe de la solicitud se presenta un incremento en el área construible de **396.00 m2**. Dicho resultado se obtiene de comparar el potencial constructivo en el escenario POT por aplicación de norma volumétrica 3395.50 m2 una vez descontado el punto fijo, contra idéntico ejercicio obtenido en el escenario Acuerdo 6/90. Se aclara que en este caso no se toma en consideración el potencial constructivo que se obtiene por aplicación del Índice de Construcción I.C. en el escenario POT, por cuanto la aplicación de la norma volumétrica no permite alcanzar dicho índice.

Este resultado tiene el descuento del área de punto fijo (10% del Área Construible Total), aplicable al resultado del potencial constructivo del Acuerdo 6 de 1990 y al que resulta de considerar los aislamientos y volumetría en el POT. Dicho descuento no opera para el Índice de Construcción.

Con relación al uso, el Decreto 271 de 2005 reglamentario de la UPZ 13, LOS CEDROS, en su Artículo 15, no identifica la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable como hecho generador de plusvalía, en el sector normativo 10, I del Decreto Citado."

Así las cosas, con base en lo definido en el concepto de la Dirección de Norma Urbana según el cual el estudio técnico de comparación normativa No. 3-2007-04586 del 19 de junio de 2007, que sirvió como insumo para el precálculo recogido en la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007 aquí impugnada, incurre en un error al definir el incremento en el



10 SET. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0708

Por la cual se revoca la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007 y se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00503 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida carrera 9 No. 143-17 con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942

área construible, se determinó que le asiste razón al recurrente y en consecuencia es necesario proceder a modificar el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida Carrera 9 No. 143-17, identificados con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942.

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Revocar la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar el artículo único de la Resolución 00503 del 25 de junio de 2007, el cual quedará así:

ARTÍCULO ÚNICO: Declarar como precálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida Carrera 9 No. 143-17, identificados con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942 en **OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$84.498.00)** en pesos de agosto de 2007, aplicables sobre el área del lote.

ARTÍCULO TERCERO: Remitir copia de la presente resolución a la Secretaría Distrital de Hacienda para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

10 SET. 2007

JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA

Aprobó: Francisco Javier Neira Valero
Elaboró: Eneida María Chacón Botello