



RESOLUCIÓN No. No 0105 11 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

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 771 del 26 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 mediante Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y Calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741.

Que OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO, actuando en calidad de apoderado de la sociedad B y R Construcciones Ltda., por medio de comunicación radicada en esta

9



Continuación de la Resolución No. 0105 11 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

Secretaría bajo el No. 1-2007-54321 del 11 de diciembre de 2007, interpuso recuso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, argumentando lo siguiente:

1. SOBRE EL ESTUDIO TÉCNICO NORMATIVO

Se manifiesta en el Estudio Técnico Comparativo de Norma elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación Territorial y remitido a su despacho mediante oficio 3-2007-08456 del 30 de octubre de 2007 que en los predios ubicados en la carrera 7 # 155 – 80 y calle 155B # 5B-10 Urbanización Areneras, "...se configura el beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, ya que el área construida con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 327 de 2004, resulta mayor en comparación con el área que resulta de aplicar las normas del Acuerdo 6 de 1990...". Con el fin de demostrar esto en el referido estudio se hacen unos cuadros comparativos en los que se lee la siguiente información:

• Configuración de Área Útil

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN Normas Urbanísticas	ACUERDO 6/90	DECRETO 327 DE 2004
	<i>D-RE-R1</i>	<i>Rango 4C</i>
Lote 1	4.258,50	4.258,50
Lote 2	22.125,00	22.125,00
AREA BRUTA	26.383.50	26.383.50
Reservas	-14.788,13	14.788,13
Malla vial Arterial	82,96	82,96
ZMPA	14.705.17	14.705.17
AREA NETA URBANIZABLE	11.595,37	11.595,37
Control Ambiental	440.85	440.85
Área base cálculo cesiones		11.154.52
Control Ambiental Válido como CTA (4% ANU)	463,81	
Cesiones Públicas Parques y Equipamiento (25% de ANU)		2.788.63
Cesión Tipo A 25% de ANU	2.435,03	
<u>Cesión valido en ZMPA (hasta el 30% cesión)</u>		<u>836.589</u>
Malla vial local	1.900,21	1.900,21
Total Área de cesión al Distrito	4.776.09	<u>4.293.10</u>
AREA ÚTIL	6.819,28	<u>7.302,27</u>



No 0105 11 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

- **Configuración de Área Construida**

El potencial del área construida con las normas del Acuerdo 6 de 1990, resulta de la aplicación de la escala A de edificabilidad, en tanto que en vigencia del Acuerdo 6/90 no se hicieron efectivas las condiciones de bonificaciones para incremento de densidad establecidas en el artículo 49 del Decreto 737/93 la cual se obtenía por recuperación geomorfológica, adecuación paisajística y reforestación de canteras y por canje de áreas de cesión tipo A, con base en la metodología incluida en el Plan de Ordenamiento del Sistema Orográfico.

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	ACUERDO 6/90	DECRETO 327 DE 2004
	D-RE-R1	Rango 4C
Edificabilidad		
Altura		
Número de pisos	5	
Índices		
Índice de Ocupación Útil	0,18	0,24
Índice de Ocupación Neto		0,15
Índice de Construcción Neto	0,42	0,80
Área ocupada en primer piso	1.227,47	1.739,31
Área construida	6.137,35	9.276,30
Densidad de Viviendas	30	40
Número de viviendas	34,79	46,38
Área resultante por unidad de vivienda	176	200"

En relación con los anteriores cuadros me permito manifestar lo siguiente:

SOBRE LA CONFIGURACIÓN DEL ÁREA ÚTIL:

El Glosario del Plan de Ordenamiento Territorial señala que el área neta urbanizable, es la "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.**"

Por su parte el artículo 12 del mismo Decreto dispone que los proyectos que sean objeto del proceso por urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de **cesión pública para parques y equipamientos** correspondientes como mínimo al 25% del **área neta urbanizable**, distribuidos en un 17% para parques, y el



Continuación de la Resolución No.

No 0105

11 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

8% restante para equipamiento comunal público.

El literal c) del artículo 27 del citado decreto, define la edificabilidad de los predios ubicados en zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringida disponiendo para el sector en que se ubican los lotes de mi representada que tienen un índice básico de ocupación de 0,10 y de construcción 0,50 calculados sobre el área neta urbanizable así como una densidad restringida de 30 viviendas por hectárea neta urbanizable. Al aplicar el sistema de reparto de cargas y beneficios previsto en el mismo decreto, los índices de ocupación y de construcción suben a 0,15 y 0,80 respectivamente calculados sobre el área neta urbanizable. Igualmente la densidad aumenta a 40 viviendas por hectárea neta urbanizable.

El literal a) del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, establece que para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios de los predios pueden **hacer cesión de suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público**. Se excluyen aquellos elementos que hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. **Se excluye así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.**

El inciso tercero del mismo artículo dispone que el aumento de la edificabilidad **se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto tales áreas de escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto.**

De acuerdo con lo anterior se concluye que para calcular el área neta urbanizable de un predio objeto del proceso de urbanización en principio se deben excluir las zonas que hacen parte del suelo de protegido entre las que están las zonas de manejo y preservación ambiental. Sin embargo de la lectura sistemática de las disposiciones del Decreto 327 de 2004, se determina que esta premisa no es absoluta, por cuanto el mismo decreto contemplan la posibilidad de **ceder de manera adicional** de las cesiones públicas obligatorias para parques y equipamientos, **áreas del suelo urbano clasificadas como suelo protegido**, entre las cuales están las zonas de manejo y preservación ambiental, para que mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios se logre el aumento de los índices de ocupación, de construcción y de la densidad básica prevista para el sector.

El artículo 44 del Decreto 327 de 2004, dispone que las cesiones adicionales se deben escriturar conjuntamente con las cesiones públicas para parques y equipamientos, por cuanto como la misma norma lo indica **tienen como fin incorporarlas al sistema de espacio público**. Es decir las cesiones adicionales son parte del proceso de urbanización y por ende deben contabilizarse dentro del área neta urbanizable, ya que de lo contrario se



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

trataría de cesiones que no están afectas a un proceso de urbanización, lo cual no esta admitido por la jurisprudencia vigente. Esto fue reconocido recientemente por la Sección Primera del Consejo de Estado en un fallo del 11 de octubre de 2007, proferido dentro del expediente 00248.-2001 con ponencia del honorable Magistrado Marco Antonio Velilla Moreno en la cual se dice:

"Sin embargo, también esta Corporación en sentencia de 30 de agosto de 2001, (Expediente 5595, Actor: José Marta Garzón Díaz y otros, Consejero ponente doctor Gabriel Eduardo Mendoza Martelo), enfatizó en que el quebranto de las normas de orden superior se da en la medida en que las cesiones gratuitas se prevean **de manera indiscriminada y no afectas a urbanización de predios**.

En efecto, la Sala dijo al respecto:

"...Como lo ha sostenido la Sala en anteriores pronunciamientos (vr. gr. Sentencias de 16 de octubre de 1.992, exp. 2055, Consejero Ponente: Dr. Ernesto Rafael Ariza Muñoz; de 30 de abril de 1.993, exp. 2236, Consejero Ponente: Dr. Yesid Rojas Serrano; y de 26 de enero de 1.995, exps. 3013 y 3015, Consejero Ponente: Dr. Miguel González Rodríguez), la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, de 9 de noviembre de 1.989, que resolvió sobre la exequibilidad de los artículos 2° y 22 de la Ley 9ª de 1.989, si bien afirmó que se pueden hacer cesiones obligatorias y gratuitas, también lo es que expresó que las mismas sólo caben para terrenos que se pretendan urbanizar..."

(...)

Si bien, de conformidad con el artículo 7° de la Ley 9ª de 1989, los municipios podrán crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria **para vías, zonas verdes y servicios comunales**, no lo es menos que, conforme a las precisiones de las sentencias antes mencionadas, ello únicamente es viable para efectos de urbanización de predios.

De tal manera que la cesión obligatoria gratuita, de manera indiscriminada, para fines distintos de los anteriores efectivamente configura una expropiación sin indemnización, la cual es contraria a los artículos 58 y 59 de la Constitución Política, que prevén que dicha figura sólo es posible cuando así lo determine el Legislador, por razones de equidad, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara, o por parte del Gobierno Nacional en caso de



Continuación de la Resolución No. No 010511 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

guerra, y sólo para atender a sus requerimientos, circunstancias que no se presentan en el asunto examinado.

Ahora, no desconoce esta Corporación que el canon constitucional 58 consagra la función social de la propiedad y la prevalencia del interés público o social sobre el particular; sin embargo, ello no significa que se pueda despojar al particular de la propiedad sin indemnización alguna cuando no medien las circunstancias contempladas en la Constitución, a las que se aludió anteriormente, o cuando no se está afectando un área destinada para la construcción de vías, zonas verdes y servicios comunales de la urbanización que se proyecta, de conformidad con los artículos 2° y 7° de la Ley 9ª de 1989...,”

En este caso, de la lectura del acto acusado se evidencia que el mismo antepone la circunstancia de que se trata de **"predios en los que se adelanten procesos de urbanización"**, es decir, que no se está en presencia de cesiones gratuitas previstas **de manera indiscriminada, no afectas a urbanización de predios, sino, todo lo contrario, de una cesión para procesos de urbanización.**”

Lo anterior implica cambios en el estudio técnico de norma adelantado en el presente caso, por cuanto de aplicarse la normatividad urbanística como lo señala el estudio técnico hecho por la Dirección de Planes Parciales en los lotes objeto de este recurso (arenas 2 y 3) tan solo se podrían desarrollar 46 viviendas, lo cual es contradictorio con la realidad del sector que tan solo permite hacer proyectos de estrato 3 y con lo dispuesto en el plano 22 del Plan de Ordenamiento Territorial en el que se dispone que estos lotes están ubicados dentro del programa de vivienda de interés social modalidad generación de vivienda.

Por lo anterior consideramos que es necesario conciliar las dos normas (programa de vivienda de interés social (plano 22 del POT), con los índices de densidad restringida previstos para el rango 4 C (plano 22 del POT) y con las normas del sistema de reparto de cargas y beneficios señaladas en el Decreto 327 de 2004 según se expone a continuación:

• Configuración de Área Útil

DESARROLLOPOR URBANIZACIÓN Normas Urbanísticas	ACUERDO 6/90	DECRETO 327 DE 2004
	D-RE-R1	Rango 4C
Lote 1	4.258,50	4.258,50
Lote 2	22.125,00	22.125,00
AREA BRUTA	26.383.50	26.383.50
Reservas	-14.788,13	
Malla vial Arterial	82,96	82,96

Continuación de la Resolución No. No 0105

11 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

ZMPA	14.705,17	
AREA NETA URBANIZABLE	11.595,37	26.300,54
Control Ambiental	440,85	440,85
Área base cálculo cesiones		25.859,69
Control Ambiental Válido como CTA (4% ANU)	463,81	
Cesiones Públicas Parques y Equipamiento (25% de ANU)		6.464,92
Cesión Tipo A 25% de ANU	2.435,03	
<u>Cesión valido en ZMPA (hasta el 30% cesión)</u>		1.318,84
<u>Cesión adicional para aplicar sistema de reparto de cargas y beneficios</u>		14.658,46
Malla vial local	1.900,21	1.900,21
Total Área de cesión al Distrito	4.776,09	23.464,26
ÁREA ÚTIL	6.819,28	2.395,25

De acuerdo con lo anterior la configuración del área construida sería la siguiente:

DESARROLLOPOR CONSTRUCCIÓN Normas Volumétricas	ACUERDO 6/90	DECRETO 327 DE 2004
	D-RE-R1	Rango 4C
Edificabilidad		
Altura		
Número de pisos	5	
Índices		
Índice de Ocupación Útil	0,18	0,24
Índice de Ocupación Neto		0,10
Índice de Construcción Neto	0,42	0,80
Área ocupada en primer piso	1.227,47	2395,25
Área construida	6.137,35	20.687,75
Densidad de Viviendas por hectárea	30	40
Número de viviendas	34,79	104

2. RESPECTO DEL ESTUDIO TÉCNICO ECONÓMICO

En el estudio técnico económico se partió de un valor de ventas por metro cuadrado de vivienda que en pesos de octubre de 2003 alcanza la suma de \$2.129.179 por m2.



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

En relación con lo anterior me permito señalar que, según el estudio del comportamiento de vivienda con fecha de corte noviembre de 2007, elaborado por la firma La Galería Inmobiliaria S.A., las áreas promedio de la zona que se están comercializando son de 80 m² y el precio de venta por metro cuadrado es de \$1.599.298, lo cual resulta contrario a los 200 m² por unidad de vivienda que se indican el estudio técnico normativo y a los \$ 2.129.179 por metro cuadrado de ventas a que hace referencia el análisis del Estudio Técnico Económico.

La fuente utilizada para la elaboración del estudio técnico económico por parte de la Secretaría Distrital de Planeación es del 2003, si traemos ese precio al valor presente se estaría hablando de aproximadamente \$3.400.000 por metro cuadrado de venta, valor que no se encontró en ninguno de los proyectos visitados según se puede observar en el anexo.

El sector definitivamente se orienta al desarrollo del estrato 3 tanto por sus vecinos como por entorno. Sus vecinos inmediatos son: Al sur esta un barrio de invasión legalizado por el Distrito y al occidente un barrio de construcción informal conformado por estratos 2 y 3. Anexo registro fotográfico que ilustra la situación.

De otra parte, en la estructura de costos elaborada en el estudio técnico económico elaborado para el caso hay varios hechos que no son reales:

- El costo directo de \$800.563 por m² traído a valor presente es de \$ 1.288.000 por m² aproximadamente;*
- Los costos directos pesan sobre los proyectos generalmente el 60% y no el 38%.*
- La utilidad calculada en el estudio es del 14% y realmente nunca sube en vivienda del 5%.*
- El porcentaje del terreno **si es del 17% como se presenta.***

A continuación se hará el análisis del efecto plusvalía en tres escenarios diferentes, por cuanto lo que marca la diferencia en el análisis hecho es el valor de ventas por M² que según la Secretaría de Planeación es de \$2.129.179 y según el estudio de comportamiento de demanda podría llegar hasta \$1.800.000,00.

2.1. ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA SEGÚN ESTUDIO TÉCNICO NORMATIVO Y ECONÓMICO ELABORADO POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN.

- Área neta urbanizable: 11.595 m² – 40 viv/ha*
- 9.276 m² vendibles x 2.129.179 = 19.750.903.157*
- Lote 17%: 3.350.734.432*



Continuación de la Resolución No. No 0105 11 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

- 46 aptos de 201.65 m²
- Área lote: 26.383 m²
- **Valor lote por m²: \$ 127.001**

Plusvalía:

Valor Tierra Acuerdo 6: \$ 78.606,00 por m² (según estimación hecha en el estudio técnico económico elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación)

Valor Tierra según Decreto 327 de 2004: \$ 127.001 por m²

Diferencia: \$ 48.395

Valor actualizado IPC a octubre 2007: \$ 59.109

Valor plusvalía (50%): \$ 779.736.373

CONCLUSIÓN: Si se verifican los vecinos del predio que son un barrio legalizado por el sur y por el occidente barrios informales de estratos 2 y 3 se evidencia que es imposible vender áreas de 201.65 m² a un costo de \$2.129.179,00, que corresponden en áreas y valores a estratos 5 y 6. Esto se puede observar claramente en el registro fotográfico que se anexa.

2.2. ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA SEGÚN ESTUDIO DE ÁREAS HECHO POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Y PRECIOS DEL ESTUDIO DE MERCADO.

Área neta urbanizable: 11.595 m² – 40 viv/ha

9.276 m² vendibles

46 aptos de 80 m² = 3.680 m² vendibles x 1.800.000 = 6.624.000.000

Lote 17%: 1.126.080.000

46 aptos de 80 m²

Área lote: 26.383 m²

Valor lote por m²: \$ 42.682

Plusvalía:

Valor Tierra Acuerdo 6: \$ 78.606,00 por m² (según estimación hecha en el estudio técnico económico elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación)

Valor Tierra POT: \$ 42.682

Diferencia: \$ - 35.924 por metro cuadrado.

CONCLUSIÓN: No existe participación en plusvalía. Por el contrario hay una pérdida de valor del lote respecto del valor que tenía con las normas del Acuerdo 6 de 1990 de \$-35.924 pesos por m².

Total pérdida de valor del lote (50%): \$ - 473.891.446



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

2.3. ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA SEGÚN PRECIOS DEL MERCADO (GALERÍA INMOBILIARIA) Y APLICACIÓN DE NORMA (AREAS) SEÑALADA EN ESTE ESCRITO.

Área neta urbanizable: 25.859 m² – 40 viv/ha

104 aptos de 80 m² = 8.320 m² vendibles x 1.800.000 = 14.976.000.000

Lote 17%: 2.545.920.000

Área lote: 26.383 m²

Valor lote por m²: \$ 96.498

Plusvalía:

Valor Tierra Acuerdo 6: \$ 78.606 por m², según estimación hecha en el estudio técnico

económico elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación

Valor Tierra POT: \$ 96.498

Diferencia: \$ 17.892

Valor plusvalía (50%): \$ 236.022.318

3. EN RELACION CON EL PRECÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA SOBRE LA TOTALIDAD DE LOS PREDIOS

En el artículo único de la resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007 se declara como precálculo del efecto plusvalía sobre los lotes de mi representada la suma de \$29.555,00 M/cte aplicable sobre el área del lote.

En relación con lo anterior me permito manifestar que ésta decisión en violatoria de los artículo 5 del Acuerdo 118 de 2003 y 78 de la ley 388 de 1997 que disponen en su orden:

“Artículo 5. Determinación del efecto plusvalía.- El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores **se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997** y en las normas que los reglamenten o modifiquen.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

“**ARTÍCULO 78. AREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALIA.** 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



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

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." (Negrilla fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior y cumpliendo con lo dispuesto por los artículos 5 del Acuerdo 118 de 2003 y 78 de la Ley 388 de 1997, el cálculo de la preliquidación del efecto plusvalía en caso de liquidarse teniendo como base las áreas definidas en el estudio técnico de la Secretaría Distrital de Planeación se tiene que hacer descontando al área bruta de los predios las áreas correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público y la cesión del control ambiental, así como las áreas de eventuales afectaciones."

Que dado que parte de los argumentos estaban dirigidos a cuestionar el estudio de comparación normativa, por medio del memorando 3-2007-10234 se solicitó a la Dirección de Planes Parciales la expedición de concepto en relación con dichos argumentos, el cual fue expedido por medio del memorando 3-2008-00705.

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

RAZONAMIENTOS

1. Frente a los motivos de inconformidad relacionados con el estudio técnico normativo:

Frente a las consideraciones del recurrente en relación con el estudio técnico de comparación normativa expedido por la Dirección de Planes Parciales por medio del memorando 3-2007-08456 con base en el cual fue expedida la resolución recurrida, se solicitó concepto a la misma Dirección, la cual, por medio del memorando 3-2008-00705 definió lo siguiente:

" ...

El recurso es abordado en dos puntos: 1) marco normativo para la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios incluido en el decreto 327 de 2004 y 2) precisiones operativas sobre el sistema de reparto y el estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

1. Marco normativo



No 0105

11 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

El decreto 327 de 2004 constituye una de las normas urbanísticas generales que complementan y reglamentan el Plan de Ordenamiento Territorial. En este sentido, según definición contenida en el numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 las normas urbanísticas generales "permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones."

Soportado en la política de gestión del suelo, el sistema de reparto de cargas y beneficios adoptado en el Decreto 327 de 2004, es el instrumento mediante el cual se fijan las reglas para otorgar derechos e imponer obligaciones en los procesos de desarrollo urbano de las áreas urbanizables no urbanizadas con área neta menor de 10 Has.

Con el fin de precisar la política de gestión del suelo adoptada en el POT y el sistema de reparto de cargas y beneficios incluida en el Decreto 327 de 2004, se extraen algunos apartes normativos de la Ley 388 de 1997 y los decretos 190 de 2004 y 327 de 2004.

Decreto 190 de 2004- Artículo 28. Objetivos de la Política de gestión del suelo (artículo 28 del Decreto 469 de 2003).

La política de gestión del suelo se dirige a alcanzar los siguientes objetivos:

(...)

4. Asegurar que en los procesos de incorporación de suelo para usos urbanos o en los procesos al interior de la ciudad, que impliquen transformaciones importantes de la misma, se generen las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de soporte de las actividades y usos urbanos correspondientes, así como condiciones de consolidación de la estructura ecológica principal con cargo a los respectivos proyectos urbanísticos y, por tanto, a los propietarios de suelo, en los términos definidos en los artículos 37, 38 y 39 de la Ley 388 de 1997

Decreto 327 de 2004 – Artículo 43. Sistema de Reparto de Cargas y beneficios en el Tratamiento de desarrollo. *En concordancia con el artículo 34 del Dec 190 de 2004, los propietarios de los terrenos sujetos al tratamiento de desarrollo, participaran en las cargas de los sistemas públicos generales que no estén incluidos en los programas de inversión o en otros instrumentos de planeamiento, de acuerdo a las escalas y modalidades previstas en la normativa vigente.*



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

Para más claridad en la aplicación del sistema de reparto, bueno es anotar aquí la definición de las cargas de los sistemas públicos generales a que hace referencia el precitado artículo:

Decreto 436 de 2006- Artículo 13 - CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas son el conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que determinan el régimen de la propiedad del suelo, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

(...)

"Las cargas urbanísticas consisten en la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de tales elementos y la destinación de porcentajes de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritaria, de conformidad con las determinaciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004.

Decreto 190 de 2004- Artículo 34 - CARGAS GENERALES. Para los efectos de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios se consideran cargas generales, a ser repartidas en escala de ciudad y/o escala zonal, las que se enumeran a continuación, las cuales se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas, y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación Distrital en las plusvalías, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de las actuaciones entre todos los beneficiados de las mismas.

1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto al suelo como el costo de construcción.
2. Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
3. Los elementos de la estructura ecológica principal de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
5. Los costos asociados a la formulación y gestión del plan zonal.



No 0 1 0 5

11 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

El documento técnico de soporte del Decreto 436 de 2006 define sobre el sistema de reparto de cargas y beneficios:

(...)

"La distribución equitativa de las cargas y beneficios constituye un mecanismo, derivado de principio de solidaridad, para subsanar las inequidades que surgen en el proceso de desarrollo y crecimiento de las ciudades. Ese principio se concreta en la posibilidad, establecida por la ley 388 de 1997 de establecer mecanismos, como las cesiones urbanísticas, que garanticen que las personas que obtengan un beneficio de las acciones urbanísticas permitan a la colectividad participar, aunque sea parcialmente, de esos beneficios"

(...)

Por esa razón resulta perfectamente comprensible que el propietario del terreno a urbanizar, que es el principal beneficiario de esas actividades administrativas, deba retribuir a la colectividad por los costos en que incurre, a través de la Administración, para generarle esos beneficios.

(...)

Las cesiones urbanísticas obligatorias, por su parte, son una carga que deben soportar los propietarios que pretendan urbanizar un predio sometido a tratamiento de desarrollo y, como de manera reiterada lo ha manifestado la jurisprudencia constitucional y contencioso-administrativa, actúan como la contraprestación, a cargo del urbanizador y a favor del distrito o municipio, que debe pagarse por la posibilidad de urbanizar o edificar y el mayor valor que esa posibilidad incorpora al bien.

El mismo documento contiene la definición de la naturaleza de las cesiones urbanísticas, incluida en el decreto nacional 2181 de 2006 y el decreto distrital 436 de 2006, los cuales reconocen que las cesiones urbanísticas asumen diversas formas y sirven para distribuir diferentes tipos de cargas, como se transcribe a continuación:

- *"El decreto nacional 2181, en sus artículos 27 y 28, realiza una distinción entre cargas locales de la urbanización y cargas generales o estructurantes. Las primeras corresponden, entre otros, a "las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios"; como se ve, esas cargas locales corresponden, en líneas generales, a los fines para los cuales debían destinarse las cesiones establecidas en el artículo 7º de la ley 9 de 1989¹,*

¹ El cual dice "Los Municipios y la intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el Espacio Público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

sobre cuya validez se ha pronunciado en forma reiterada la jurisprudencia. Las cargas generales o estructurantes, por su parte, corresponden al "costo de la estructura vial principal y redes matrices de servicios públicos".

- *Los artículos 27 y 28 del decreto 2181 de 2006, en concordancia con el artículo 2º, ibídem, establecen los parámetros para determinar quienes deben, y en qué condiciones, participar en esas cargas: en el caso de las cargas locales, se establece que los propietarios de bienes sometidos a plan parcial² deberán participar en ellas como contrapartida del aprovechamiento urbanístico básico³ a que tienen derecho; en otras palabras, la participación en esas cargas procede en todos los casos en que se pretenda urbanizar un bien sometido a plan parcial. Por su parte, la participación en las cargas generales en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, al decir del inciso segundo del artículo 28 en comentario, "se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional", absteniéndose el decreto de realizar cualquier tipo de determinación acerca del mecanismo para realizar el reparto de cargas generales en otros tipos de suelo⁴.*
- *El decreto distrital 436 de 2006, por su parte, establece tres tipos de cesiones urbanísticas:*

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los Concejos, [el Consejo Intendencial y las Juntas Metropolitanas]. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Plan" (resalta el suscrito apoderado; el aparte entre corchetes fue declarado inexecutable mediante la sentencia C-295 de 1993).

² De acuerdo con la definición contenida en el numeral 12 del artículo 2º del decreto 2181 de 2006, el plan parcial es "el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial". Y, según lo establece el artículo 2º del decreto distrital 436 de 2006, sólo requieren de planes parciales las zonas de expansión urbana, las zonas sometidas a tratamiento de desarrollo que tengan un área igual o superior a diez hectáreas y las zonas objeto de recuperación morfológica.

³ Este aprovechamiento está definido en el numeral 2º del artículo 2º del decreto nacional 2181 en los siguientes términos: "Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el artículo 27 del presente decreto".

⁴ Nótese como la Ley 388 de 1997 establece una "subcategoría" al interior de la clasificación del suelo de expansión. En efecto el artículo 32 que define el suelo de expansión determina: "Dentro de la categoría de suelo expansión urbana podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas." De este modo queda claro que en relación con el mecanismo de la edificabilidad adicional regulado por el Decreto 2181 de 2006 como mecanismo para financiar la ejecución de cargas generales, éste sólo aplicaría en tal subcategoría de suelo – suelos de expansión urbana de desarrollo concertado –, y no sería de obligatoria aplicación en el Distrito Capital en tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá no existe tal clasificación al interior de los ámbitos del suelo de expansión urbana.



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

- Las cesiones mínimas locales, que en todos los casos equivalen al 25% del área neta Urbanizable.
- Las cesiones de suelo para componentes de cargas generales, que sólo se generan en algunos tipos de urbanización y lo hacen en proporciones variables, y
- Las cesiones adicionales de suelo para acceder a edificabilidad adicional una vez se ha realizado el reparto de cargas y beneficios”.

Queda por tanto especificado el marco normativo sobre el sistema de reparto de cargas y beneficios, la naturaleza de las cesiones urbanísticas y las cargas generales que dan soporte a las precisiones operativas del sistema de reparto, abordadas en el siguiente numeral.

2. Precisiones operativas del sistema de reparto de cargas y beneficios

A continuación se abordan las precisiones operativas sobre la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios para el estudio normativo sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, que da soporte al estudio económico de precálculo, y que es objeto del recurso por los motivos de inconformidad descritos a continuación, en el orden planteado por el recurrente:

- A. **Configuración del área útil:** El recurrente motiva su inconformidad con relación al cálculo de configuración de área útil soportada en las siguientes consideraciones:

“El glosario del Plan de Ordenamiento Territorial señala que el área neta urbanizable es la 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.

Por su parte el artículo 12 del mismo Decreto dispone que los proyectos que sean objeto del proceso por urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidos en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público”.



No 0105

11 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

Al respecto es importante describir el procedimiento de cálculo del área útil contenido en el estudio normativo recurrido:

- El área neta urbanizable de 11.595,37m² resulta de descontar al área bruta del terreno de 26.383,50m² las áreas no urbanizables correspondientes a la afectación vial (82.96m²) y al área de la zona de manejo y preservación ambiental (14.705,17m²); dando cumplimiento a las disposiciones del POT en cuanto a la definición del Área Neta.
- Para el cálculo del área de cesión de parques y equipamientos en el escenario del Decreto 327 de 2004, se tuvieron en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 12 y 13 sobre la proporción y normas descritas a continuación:

“Art. 13 Dec. 327/04: Normas para las cesiones públicas de parques y equipamientos.

Parágrafo 1. Las áreas de control ambiental sobre las vías de la MVA principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del ANU, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

Numeral d) (Art. 13 Dec. 327/04): Normas para las cesiones públicas de parques y equipamientos.

La localización de las cesiones destinadas a parques **se podrá hacer en las ZMPA, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder,** la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizaran dos metros en la zona de manejo y preservación ambiental (...).

Parágrafo 2 (Art. 13 Dec. 327/04): Normas para las cesiones públicas de parques y equipamientos.

El cincuenta por ciento (50%) de las cesiones destinadas a parques de que trata el literal d) del presente artículo, que se localicen en las ZMPA, **se contabilizarán como parte del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de los índices de construcción y ocupación.**”

De la aplicación de los precitados artículos resulta un área neta base para cálculo de áreas de cesión y otra área neta base para cálculo de edificabilidad como se describe a continuación. De estas consideraciones se deriva un ajuste en el cuadro de áreas sobre configuración de área útil y potencial de edificabilidad, incluidas en el oficio 3-2007-08456:

- **Configuración de área útil**



Continuación de la Resolución No. No 0 105 11 FEB. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

DESARROLLO POR URBANIZACION Normas Urbanísticas		ACUERDO 6 /90 -	DECRETO 327 DE 2004
		D-RE-R1	Rango 4C
a	Lote 1	4.258,50	4.258,50
b	Lote 2	22.125,00	22.125,00
1	AREA BRUTA	26.383,50	26.383,50
2	Reservas	14.788,13	14.788,13
2.1	Malla vial Arterial	82,96	82,96
2.2	ZMPA	14.705,17	14.705,17
3	AREA NETA URBANIZABLE	11.595,37	11.595,37
3.1	AREA NETA BASE CÁLCULO DE CESIONES		11.154,52
3.2	AREA NETA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		12.164,25
4	Total area de cesion al Distrito	4.799,05	3.991,93
4.1	Control ambiental	440,85	440,85
4.1.1	Control Ambiental valido como CTA (5%ANU)	440,85	
4.2	Cesiones Tipo A (25% de ANU)	2.457,99	
4.3	Cesiones Publicas Parques y Equipamiento(25% de ANU)		2.219,75
4.3.1	Cesion valido en ZMPA (max 30% cesion de parques)		568,88
4.4	Malla vial local	1.900,21	1.900,21
5	AREA UTIL	6.297,24	5.510,96

Del cuadro anterior, es importante aclarar lo siguiente:

- El numeral 3 "Área Neta Urbanizable" no incluye por definición el área de ZMPA.
- El numeral 3.1 "área neta base para cálculo de cesiones" resulta de descontar al área neta urbanizable el área del control ambiental (par. 1. Art. 13- Dec 327/04). Sobre esta área se calculó el numeral 4.3 cesiones públicas de parques y equipamientos.
- El numeral 3.2 "área neta base para cálculo de edificabilidad" resulta de sumar al área neta urbanizable el 50% del área de ZMPA válido como cesión de parques. (numeral 4.3.1)
- El área de cesión publica de parques y equipamientos, se deriva de descontar al 25% del área neta base para cálculo de cesiones (numeral 3.1), el área de cesión de parques válido en la ZMPA (numeral 4.3.1). Es decir que de la cesión de parques equivalente al 17% de ANU base para calcular las cesiones (1.896,27m²) hasta el 30% (568,88m²) puede ser localizado en la ZMPA.
- En caso de acogerse a la opción anterior, el área restante de ZMPA puede ser objeto de aporte para el incremento de edificabilidad aplicando las condiciones establecidas en el artículo 44 del decreto 327 de 2004.



11 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. No 0105

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

• **Potencial de edificabilidad**

DESARROLLO POR CONSTRUCCION Normas Volumetricas	ACUERDO 6 /90 -	DECRETO 327 DE 2004
	D-RE-R1	Rango 4C
EDIFICABILIDAD		
Altura		
Numero de Pisos	5.00	
Indices		
Indice de Ocupacion Útil	0.18	0,24
Indice de Ocupacion Neto		0.15
Indice de Construcción Neto	0,42	0,80
ÁREA TOTAL DE SUELO POR PISO	1.225,34	1.824,64
ÁREA TOTAL DE SUELO	67.46,69	9.731,40
DENSIDAD DE VIVIENDAS	30	40
Número de Viviendas	34,79	46,38
Area resultante por Unidad de vivienda	176	210

B. **Sistema de Reparto de Cargas y beneficios del Decreto 327 de 2004 aplicable para el incremento de Edificabilidad.** El recurrente motiva su inconformidad con relación al incremento de edificabilidad con cargo al aporte de áreas de afectación por ZMPA, soportada en las siguientes consideraciones:

“El literal a) del artículo 44 del decreto 327 de 2004, establece que para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios de los predios pueden hacer cesión de suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.

El inciso tercero del mismo artículo dispone que el aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las Licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto tales áreas se escrituraran y entregaran conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto.

De acuerdo con lo anterior se concluye que para calcular el área neta urbanizable de un predio objeto del proceso de urbanización en principio se deben excluir las zonas que hacen parte del suelo protegido entre las que están las zonas de manejo y preservación ambiental. Sin embargo de la lectura sistemática de las disposiciones del Decreto 327 de 2004, se determina que esta premisa no es absoluta, por cuanto el mismo decreto contempla la posibilidad de ceder de manera adicional las cesiones públicas obligatorias para parques y



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

equipamientos, áreas de suelo urbano clasificados como suelo protegido, entre los cuales están las zonas de manejo y preservación ambiental, para que mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios se logre el aumento de los índices de ocupación, de construcción y de la densidad básica prevista para el sector”.

Al respecto es importante reiterar el hecho de que el 100% del área de afectación por zona de manejo y preservación ambiental fue excluido del Área Neta Urbanizable. Ahora bien, como se explicó en el numeral anterior, en cumplimiento de las disposiciones del Decreto 327 de 2004, un porcentaje de tal área puede ser considerada para el cálculo de la edificabilidad en una proporción de hasta el 50% del área de ZMPA válida como cesión de parques, la cual a su vez no puede superar el 30% del área de cesión de parque obligatoria (17% de ANU). Es importante hacer énfasis en que el área de ZMPA que es válido como parte de la cesión de parques, no es considerado dentro del área de ZMPA válido para incremento de edificabilidad, como se argumenta mas adelante.

El sistema de reparto de cargas y beneficios incluido en el Decreto 327 de 2004, define una edificabilidad básica y una máxima dependiendo del rango de edificabilidad en que se encuentre el predio y define el mecanismo de cesiones adicionales para acceder a una edificabilidad mayor a la básica establecida. El sistema adoptado está soportado en el principio de reparto de cargas y beneficios establecido por la Ley 388 de 1997 y el Decreto 190 de 2004 POT Bogotá.

Como se evidencia del marco normativo contenido en el numeral 1. las disposiciones contenidas en el capítulo 8 del Dec 327 de 2004, plantea la posibilidad de adquirir los suelos pertenecientes a las cargas generales por afectación de malla vial arterial y estructura ecológica principal como contraprestación para el incremento de edificabilidad. Es así que la edificabilidad básica es otorgada con cargo a las cesiones públicas obligatorias o cargas urbanísticas locales, y por su parte, el incremento de edificabilidad hasta alcanzar el índice máximo establecido, se obtiene por el aporte de suelos de cargas urbanísticas generales, como las zonas de manejo y preservación ambiental entre otras.

- C. **Las cesiones adicionales para incremento de edificabilidad deben contabilizarse dentro del área neta urbanizable, de lo contrario configuran una expropiación sin indemnización.** El recurrente motiva su inconformidad argumentando que “existe un quebranto a las normas de orden superior en la medida que las cesiones gratuitas se prevean de manera indiscriminada y no afectas a un proceso de urbanización”... “de tal manera que la cesión obligatoria gratuita, de manera indiscriminada, para fines distintos de los anteriores” (cargas urbanísticas locales) “efectivamente configura una expropiación sin indemnización”.



No 0105

11 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

"El artículo 44 del Decreto 327 de 2004, dispone que las cesiones adicionales se deben escriturar conjuntamente con las cesiones públicas para parques y equipamientos, por cuanto como la misma norma lo indica tiene como fin incorporarlas al sistema de espacio público. Es decir las cesiones adicionales son parte del proceso de urbanización y por ende deben contabilizarse dentro del área neta urbanizable, ya que de lo contrario se trataría de cesiones que no están afectas a un proceso de urbanización, lo cual no está admitido por la jurisprudencia vigente".

Aquí es importante aclarar que el recurrente hace referencia a las cesiones obligatorias gratuitas o cargas urbanísticas locales. Como se explicó en el numeral anterior, el incremento de edificabilidad se obtiene con cargo al aporte de suelos pertenecientes a cargas urbanísticas generales, razón por la cual es un error considerar que tales aportes actúan como cesiones gratuitas e indiscriminadas. El sistema de reparto actúa como contraprestación en el cual el propietario recibe un beneficio adicional en edificabilidad y el Distrito y los ciudadanos reciben suelo perteneciente a la estructura ecológica principal, para su consolidación y articulación al sistema de espacio público.

Veamos algunos apartes de pronunciamientos jurisprudenciales sobre la naturaleza de estas cesiones, los cuales están contenidos en el documento técnico de soporte del Decreto 436 de 2006:

(...)

"En este orden de ideas aparecen las cesiones obligatorias gratuitas como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo "con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano" (art. 334 C.N.), como también del artículo 82 ibídem que faculta a las entidades públicas para "regular la utilización del suelo" en defensa del interés común."⁵ (se resalta)

"De conformidad con los textos transcritos, es claro que la Corte nunca perdió de vista que la cesión a la que hacía referencia era una cesión de naturaleza gratuita, que actuaba como contraprestación del propietario a un beneficio obtenido por razón de su predio y de la función de social de la propiedad a la cual los mismos se encuentran afectos. Este

⁵ Corte Constitucional, sentencia C-295 de 1993.



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

supuesto, base de su argumentación, debe interpretarse como la aceptación de la exequibilidad de la gratuidad de la cesión.⁶ (negrilla y subrayas fuera de texto)

"La obligatoriedad de incluir en los planos tal cesión es una consecuencia de la función que la Constitución le da a los Concejos para reordenar lo relacionado con el territorio municipal, quien quiera edificar o urbanizar su suelo ha de someterse a las limitaciones a éste dadas, de suerte que si no urbaniza no se le afecta su derecho; si lo hace, para obtener la licencia ha de hacer la cesión gratuita que no es normación nueva en el Derecho Colombiano; existió en el Acuerdo 7 de 1979 y - el Decreto 1640 de 1982 del Alcalde Mayor de Bogotá (artículos 5o. y 6o.)"⁷

"No es una expropiación [la obligación de realizar cesiones urbanísticas] –figura jurídica que implica un proceso complejo- porque lo que la disposición acusada hace es imponer una carga pública que recae sobre un bien objeto de un proceso de urbanización –que mejora sus condiciones de uso y disfrute-, en virtud del cual su propietario se desprende de una porción razonable de su derecho de propiedad en un inmueble, destinada a crear espacio público en provecho del colectivo que se beneficiará con la infraestructura vial a la que la parte del bien cedido se aplicará. [...]"⁸ (se resalta)

Se concluye entonces de todo lo anterior, sumado al hecho de que la estructura ecológica principal tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, que no es procedente considerar dentro del área neta urbanizable, los aportes o cesiones adicionales para incremento de edificabilidad, en el sentido que tal incremento se obtiene con cargo a estas áreas y el hecho de considerarlas dentro del área neta estaría alterando el beneficio en edificabilidad, desvirtuando el sentido del sistema de reparto de cargas y beneficios adoptado por el POT y el Decreto 327 de 2004.

Como conclusión del soporte normativo para el recurso de reposición en referencia, se ratifica el hecho de que para los predios ubicados en la **Avenida Carrera 7 N° 155-80 y calle 155B N° 5B-10 Urbanización Areneras, Identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM**, se configura 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 resulta de aplicar las normas del Acuerdo 6 de 1990. En este sentido, el predio de la referencia es objeto de participación en plusvalía."

⁶ Corte Constitucional, auto 126 del 15 de julio de 2003.

⁷ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 9 de noviembre de 1989. Esta doctrina fue desarrollada por el Consejo de Estado en las siguientes sentencias: 16 de octubre de 1.992, exp. 2055, Consejero ponente: Dr. Ernesto Rafael Ariza Muñoz; 30 de abril de 1.993, exp. 2236, Consejero ponente: Dr. Yesid Rojas Serrano; 26 de enero de 1.995, exps. 3013 y 3015, Consejero ponente: Dr. Miguel González Rodríguez; 30 de agosto de 2001, exp. 5595, Consejero ponente: Dr. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

⁸ Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera, Subsección A. Sentencia del 12 de junio de 2003. Magistrado ponente: Dr. William Giraldo Giraldo, expediente 0248.



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

Así las cosas, como deja claro el concepto expedido por la Dirección de planes Parciales, no proceden los argumentos en relación con el estudio técnico normativo.

2. Frente a los motivos de inconformidad relacionados con el estudio técnico económico.

En primera instancia es necesario precisar que la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007 objeto de este recurso, es una resolución de precálculo del efecto plusvalía de los predios, expedida con el fin de que los interesados puedan optar por el trámite de la licencia de urbanismo o construcción de los predios, no obstante no encontrarse en firme el acto administrativo definitivo que liquide la plusvalía. Lo anterior significa que la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007 es un acto administrativo de carácter provisional, ya que las cifras establecidas por éste deberán revisarse en el proceso de liquidación que lleva a cabo esta Secretaría con la Unidad Especial de Catastro Distrital, en el marco de lo definido por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2003 y el Decreto 085 de 2004.

De lo anterior da cuenta el inciso 6 de la parte considerativa de la resolución recurrida, al señalar *"Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente."*

No obstante lo anterior, la elaboración del estudio técnico económico se ajusta a lo definido en el Acuerdo 118 de 2003, el cual en su artículo señala que:

"Determinación del efecto plusvalía.- El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.

En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir, o del uso más rentable, aplicando el método residual.
(Negrillas fuera de texto)



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

La aplicación del método residual implica que con base en el potencial de desarrollo del terreno definido por la Dirección de Norma Urbana definido en la normatividad urbanística vigente, se estima el valor venta del metro cuadrado de construcción a precios de 2003 a partir de ofertas inmobiliarias ubicadas dentro del mismo sector normativo relacionadas sobre predios con configuraciones prediales similares. 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.

Es importante resaltar que por tratarse de predios con tratamiento de desarrollo no tienen estrato socioeconómico definido. Adicionalmente, el sector en el cual se ubica el predio es heterogéneo en relación con los estratos y con la configuración predial, razón por la cual no es posible definir que exista una tendencia definida, máxime cuando los predios aledaños cuentan con áreas definitivamente menores. Por lo anterior, debido a las condiciones de desarrollo por loteo de la zona, la disparidad de áreas y formas prediales hacen que no exista homogeneidad urbana, frente a la cual podamos establecer parámetro comparativos. 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.

En relación con la estimación de los costos directos de construcción estimados en ochocientos mil quinientos sesenta y tres pesos por metro cuadrado (\$800.563,00), tiene como fuente los datos publicados por la revista Construdata para la fecha de la acción urbanística.

La utilidad calculada en los ejercicios de cálculo de plusvalía realizados por esta secretaría y por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el uso de vivienda fluctúa entre el 8% y el 14%, dependiendo del sector analizado y del producto inmobiliario proyectado.

Frente a las estimaciones del efecto plusvalía presentadas por el recurrente, no son de recibo por parte de esta Subsecretaría dado que han sido calculados con base en los argumentos que no se aceptan por las razones anteriormente expuestas.



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

3. En relación con el área objeto de participación en plusvalía

El efecto de plusvalía se calcula conforme con lo definido en el numeral 2 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997, o sea con base en el área potencial adicional de edificación, definida en el citado numeral como "... la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora", y, conforme se afirmó anteriormente, siguiendo lo definido en el Artículo 5 del Acuerdo 118, se aplica el método residual para calcular la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales. En la metodología aplicada, tal como está expresado en el estudio de comparación normativa que soporta la resolución impugnada, se descontaron del total de las ventas los costos asociados al urbanismo, costos directos, indirectos, financieros, así como las utilidades del proyecto, con el propósito de estimar el valor del terreno bajo la reglamentación de Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 327 de 2004.

La diferencia existente entre el valor del terreno en cada uno de los escenarios normativos mencionados anteriormente, da como resultado el efecto total de plusvalía, que en este caso se estimó en \$1.159'505.323,62.00 a precios de octubre de 2007.

Ahora bien, de la aplicación de las normas en los dos escenarios normativos tenemos las siguientes áreas:

	ACUERDO 06	POT
Área Bruta	Z= 26.383,5 M2	Z= 26.383,5 M2
Área Útil	A = 6.819,28 M2	B = 7.302,27 M2
Valor Lote (\$ Oct 2003)	X= \$2.073'914.885,92	Y= \$3.350'734.432
Valor Lote (\$ Oct 2007)	V= \$2.533'076.279	W=\$4.092'581602

En el anterior cuadro se evidencia que el área a la que se refiere el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, que es el área útil, es diferente en los dos escenarios normativos ya que las exigencias de cesiones son diferentes, por lo que se podría considerar como área del predio objeto del tributo o área de referencia, un área de lote que tenga la misma cantidad de metros cuadrados bajo las dos normas y de esta forma definir un valor único del efecto de plusvalía por metro cuadrado.



No 0105 11 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

Es por esta razón que, dado que el efecto total de plusvalía ya está determinado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, definió el valor único dividiendo el efecto total de plusvalía por el área bruta del predio, debido a que es un área de referencia común en los dos escenarios normativos.

Para ilustrar lo mencionado, en el siguiente cuadro se muestra el resultado de dividir el efecto total de plusvalía por las áreas útiles en cada escenario normativo así como en el área bruta del predio, con lo cual, a partir del mismo valor de plusvalía total se obtienen diferentes valores de efecto de plusvalía por metro cuadrado:

	Área Objeto M2	Efecto Plusvalía por M2 (\$ oct 2007)	Efecto Total Plusvalía (\$ mar 2007)
Área Útil POT	7.302,27	213.564,46	1.159'505.323
Área Útil Acuerdo 06/90	6.819,28	228.690,61	1.159'505.323
Área Bruta	26.383,50	59.109,11	1.159'505.323

Teniendo en cuenta que, como se mencionó anteriormente, el área bruta es el denominador común en los dos escenarios normativos, se toma como efecto de plusvalía por metro cuadrado el producto de la división del efecto total por ésta área.

Por lo explicado anteriormente, en la parte resolutive de la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007 se define "*Declarar como precálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno para los predio localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y Calle 155 B No. 5B-10, en CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO NUEVE PESOS (\$59.109.00) en pesos de octubre de 2007 y una participación del 50% de VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (29.555.00)*" precisando que se debe aplicar sobre el área del lote, esto es, el área bruta.

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Reconocer personería jurídica al doctor OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.488.482 de



No 0 1 0 5

11 FEB. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0914 del 27 de noviembre de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo localizados en la Carrera 7 No. 155-80 y calle 155 B No. 5B-10 identificados con CHIP AAA0115LEXR Y AAA0144MCOM y con las matrículas inmobiliarias 50N-910740 y 50N-910741

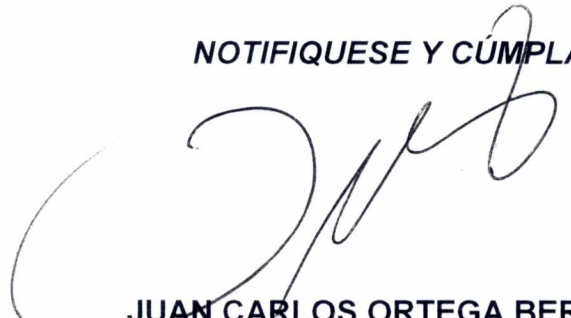
Bogotá, y Tarjeta profesional número 71.238 del Consejo Superior de la Judicatura, para actuar como apoderado especial de la sociedad B y R Construcciones Ltda., en los términos del poder conferido.

ARTICULO SEGUNDO: Negar las pretensiones contenidas en el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0914 del 27 de noviembre de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia se confirma integralmente la Resolución impugnada.

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

11 FEB. 2008

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA

Aprobó: Javier Neira Valero

Elaboró: Eneida María Chacón Botello