RESOLUCIÓN N.° 1045 **DEL** 26-octubre-2023

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"

EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL –UAECD

En uso de sus facultades legales y estatutarias, en especial las contenidas en los numerales 1, 3 y 5 del artículo 26 del Acuerdo 004 de 2021 del Consejo Directivo de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, y

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril- Calle 13", ubicado en la localidad de Puente Aranda, el cual en su artículo 24, estableció lo siguiente en cuanto a los hechos generadores de participación en plusvalía:

> *"**ARTÍCULO 24. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y con el "Estudio Técnico Comparativo de Norma para Identificación de Hechos Generadores de Plusvalía" del 20 de noviembre de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, la adopción del presente plan parcial SI configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos de suelo.*
>
> *Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, NO se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de mayor aprovechamiento del suelo, pues no hay aumento del índice de construcción que se puede desarrollar en el Plan Parcial, al corresponder el existente a la Unidad de planeamiento Zonal No. 108 Zona Industrial."*

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, mediante oficio 2-2020-03172 del 24 de enero de 2020, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, bajo el radicado 2020ER1768 del 27 de enero de 2020, solicitó el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril-Calle 13", adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019.

Que conforme a lo anterior, la UAECD expidió la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021*"Por la cual se establece el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana*

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"

"Ferrocarril Calle 13", adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda".

Que la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021, determinó el efecto plusvalía por metro cuadrado, para el predio ubicado en la AC 13 38 54, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 050C-00086222 y CHIP AAA0073SJSY, el cual se localiza en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril- Calle 13" ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019.

Que mediante oficio 2021EE46938 del 11 de noviembre de 2021, entregado el 16 de noviembre de 2021, se notificó al propietario del inmueble FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, del contenido de la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021, indicando que tanto dicho acto administrativo, como el informe resumen que hace parte del acto de liquidación, podían ser consultados en la página web de la entidad o directamente en las instalaciones de la UAECD.

Que mediante radicado 2021ER33087 del 1° de diciembre del 2021, el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, en calidad de representante legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021. Dentro de la sustentación del recurso, argumentó que dicho acto administrativo, se notificó de forma indebida al no haberse aportado el cálculo y no encontrarse este en la página web de la entidad, para poderse debatir; por lo cual, se solicitó que se emitiera copia del cálculo y se corrieran los días para la interposición del recurso.

Que la UAECD procedió a verificar los archivos publicados en la página web de la entidad, encontrando que tanto la Resolución n.° 0962 de 2021, como el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, se encontraban publicados en la página web de la entidad en el enlace enviado en su oportunidad al recurrente. No obstante, lo anterior, la UAECD evidenció que el Anexo 4 del informe técnico del cálculo del efecto plusvalía no se encontraba publicado. Por lo anterior, mediante oficio 2021EE52463 del 6 de diciembre de 2021, entregado el 9 de diciembre de 2021, se procedió a indicarle al recurrente que ya se había subsanado dicha situación y por ende ya se

había procedido a publicar nuevamente en la página web el documento junto con la parte faltante del anexo en mención, documentos que también fueron remitidos en físico junto con dicha comunicación.

Que de acuerdo con lo indicado en el oficio 2021EE52463 del 6 de diciembre de 2021, entregado el 9 de diciembre de 2021, teniendo en cuenta que el recurso fue presentado inicialmente mediante radicado 2021ER33087 del 1° de diciembre de 2021; es decir ,dentro de los términos indicados en el oficio 2021EE46938, con la notificación efectuada mediante oficio 2021EE52463, se contabilizaron nuevamente los términos para la interposición del recurso de reposición de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Distrital 803 de 2018 y 76 de la Ley 1437 de 2011.

Que mediante radicado UAECD 2021ER34841 de 23 de diciembre de 2021, radicado en el Sistema Integrado de Información Catastral- SIIC bajo el número 2021-1370962 el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, en calidad de representante legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, interpuso nuevamente recurso de reposición en contra de la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021 y subsidiariamente solicitó que se efectué nuevamente el cálculo del efecto plusvalía de conformidad con los argumentos expuestos en el recurso.

Que mediante Auto del día 31 de enero de 2022, la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, decretó la práctica de pruebas y se realizó la suspensión de términos, dentro del trámite de Recurso de Reposición en contra de la Resolución 962 del 7 de octubre de 2021.

Que de conformidad con lo decretado, mediante oficio 2022EE2353 del 31 de enero de 2022, esta Unidad solicitó concepto a la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación para que aclarara si la norma anterior a la acción urbanística, es decir el Decreto Distrital 317 de 2011, por el cual se reglamentó la UPZ 108 Zona Industrial, tenía establecido el uso de vivienda como restringido y por ende determinar si con la expedición del Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019 y el Decreto Distrital 804 del 20 de diciembre de 2018, se configuró el hecho generador de participación en plusvalía, por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Que mediante oficio 2022EE2344 del 31 de enero de 2022, se informó al recurrente, sobre la expedición del Auto del 31 de enero de 2022, por el cual se decretó la práctica de pruebas y se realizó la suspensión de términos, para decidir sobre el recurso de reposición interpuesto mediante el radicado SIIC 2021-1370962 del 23 de diciembre de 2021, en contra de la Resolución n.° 962 del 7 de octubre de 2021.

Que mediante oficio 2022EE15510 del 1° de abril de 2022, dirigido a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, se reiteró la solicitud de información efectuada mediante oficio 2022EE2353 del 31 de enero de 2022, dentro del trámite del Recurso de Reposición, interpuesto en contra de la Resolución 962 del 7 de octubre de 2021.

Que mediante oficio SDP 2-2022-32568, radicado ante esta Unidad bajo el número 2022ER11880 el día 7 de abril de 2022, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la solicitud efectuada por esta Unidad mediante oficio 2022EE2353, reiterada mediante oficio 2022EE15510 para resolver algunos de los argumentos presentados en el recurso, como se verá más adelante, y mediante el cual se pronunció sobre la habilitación del uso de vivienda respecto de los predios objeto del Plan Parcial antes de la acción urbanística.

Que conforme a los argumentos presentados en el recurso se realizó un nuevo ejercicio de cálculo y el día 21 de julio de 2023, se llevó a cabo la sesión del Comité de Avalúos y Plusvalía de la Subgerencia de Información Económica para la revisión y aprobación interna del cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Ferrocarril – Calle 13"* adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019.

Que conforme con el procedimiento para determinar el efecto plusvalía establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, se remitió y presentó el ejercicio de cálculo del efecto plusvalía ante las Subdirecciones de Economía Urbana, Rural y Regional y de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, dependencias que de manera conjunta, mediante correo electrónico del 9 de agosto de 2023 remitido a la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, aprobaron el ejercicio realizado.

Que conforme lo anterior, se emitió el *"INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "FERROCARRIL – CALLE 13". DECRETO DISTRITAL Nº 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019."* en el que se encuentra el soporte técnico del ejercicio realizado y sustenta la respectiva liquidación, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

Que con fundamento en las consideraciones anteriores, este Despacho entrará: (i) a estudiar y resolver de fondo los argumentos presentados en el recurso de reposición formulado en contra de la Resolución n.° 962 del 7 de octubre de 2021, en lo que respecta a la determinación del efecto plusvalía para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50C-86222 y (ii) presentar los resultados del proceso de cálculo del efecto plusvalía del instrumento objeto de estudio conforme las concusiones del *"INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "FERROCARRIL – CALLE 13". DECRETO DISTRITAL Nº 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019."*

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La UAECD procede a estudiar el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021, de la siguiente manera:

1. Procedencia

El recurso de reposición es procedente en los términos del artículo 81 de la Ley 388 de 1997, el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de los señalado en el acto administrativo recurrido.

De acuerdo con el inciso segundo del artículo 81 de la Ley 388 de 1197 y el artículo 8 del Decreto 803 de 2018 "*Por medio del cual se definen los lineamientos las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro el recaudo de la participación del efecto plusvalía se dictan otras disposiciones"*, que señala que contra los actos administrativos que determinen el efecto plusvalía procede exclusivamente el recurso de reposición en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo de lo Contencioso Administrativo (CPACA).

A partir de lo anterior, se concluye que el recurso de reposición interpuesto por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, es procedente.

2. Oportunidad

De conformidad con el artículo 76 del CPACA el recurso de reposición deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes la notificación del acto administrativo.

De igual forma, en consideración con la notificación de los actos administrativos que liquidan el efecto plusvalía la sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional señaló lo siguiente:

> *"(...) el acto administrativo que defina la participación por efecto plusvalía deberá notificarse por correo personalmente; y, de conformidad con el artículo 566 del mismo orden normativo, puede efectuarse por correo electrónico, si la persona ha aportado una dirección de esa naturaleza. Sin embargo, observa la Sala que mientras en el Estatuto Tributario prevé el deber de los contribuyentes de aportar una dirección para la notificación de las decisiones, esa norma no hace parte de la regulación del efecto plusvalía. Por lo tanto, la notificación principal deberá realizarse en la dirección del inmueble afectado por el efecto plusvalía, sin perjuicio de que la Administración municipal distrital correspondiente diseñe un medio idóneo eficaz para permitirle los administrados aportar su dirección de correo electrónico, si lo consideran pertinente".*

En este orden de ideas, se observa que la Resolución n.° 0962 de 2021 se publicó en la página web de la entidad el día 9 de noviembre de 2021, tal como se muestra en el siguiente link: https://www.catastrobogota.gov.co/normatividad/resolucion-0962-de-07-de-octubre-de-2021.

Posteriormente, mediante oficio 2021EE46938 del 11 de noviembre de 2021, entregado el 16 de noviembre de 2021, se notificó al propietario del inmueble FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, el contenido de la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021, indicando que tanto dicho acto

administrativo, como el informe resumen que hace parte del acto de liquidación del predio del efecto plusvalía, podían ser consultados en la página web de la entidad o directamente en las instalaciones de la UAECD.

Conforme a lo anterior, mediante radicado 2021ER33087 del 1° de diciembre del 2021, el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, en calidad de representante legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021. Dentro de la sustentación del recurso, argumentó que dicho acto administrativo, se notificó de forma indebida al no haberse aportado el cálculo y no encontrarse este en la página web de la entidad, para poderse debatir, por lo cual se solicitó que se emitiera copia del cálculo y se corrieran nuevamente los días para la interposición del recurso.

Así las cosas, la UAECD procedió a verificar los archivos publicados en la página web de la entidad, encontrando que tanto la Resolución n.° 0962 de 2021, como el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, se encontraban publicados en la página web de la entidad, en el enlace enviado en su oportunidad al recurrente. No obstante, lo anterior, la UAECD evidenció que el Anexo 4 del informe técnico del cálculo del efecto plusvalía no se encontraba publicado. Por lo anterior, mediante oficio 2021EE52463 del 6 de diciembre de 2021, entregado el 9 de diciembre de 2021, se procedió a indicarle al recurrente que ya se había subsanado dicha situación y por ende ya se había procedido a publicar nuevamente en la página web, el documento junto con la parte faltante del anexo en mención, documentos que en todo caso también fueron remitidos en físico a la dirección indicada por el recurrente.

Que de acuerdo con lo indicado por la UAECD en el oficio 2021EE52463 del 6 de diciembre de 2021, entregado el 9 de diciembre de 2021, teniendo en cuenta que el recurso fue presentado inicialmente mediante radicado 2021ER33087 del 1° de diciembre de 2021, es decir dentro de los términos indicados en el oficio 2021EE46938, con la notificación efectuada mediante oficio 2021EE52463, se contabilizaron nuevamente los términos para la interposición del recurso de reposición de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Distrital 803 de 2018 y 76 de la Ley 1437 de 2011, lo anterior tal y como consta en el folio 127 del expediente.

De esta manera, haciendo uso de sus derechos de defensa, contradicción y del debido proceso, la sociedad recurrente, mediante radicado UAECD 2021ER34841 de 23 de diciembre de 2021, radicado en el Sistema Integrado de Información Catastral- SIIC bajo el número 2021-1370962, el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, en calidad de representante legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA interpuso nuevamente recurso de reposición en contra de la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021, es decir dentro de los diez (10) días hábiles siguientes la notificación por correo del mencionado acto administrativo.

3. Requisitos formales

El recurso de reposición objeto de este trámite se ajusta a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, por escrito, señalando los motivos de inconformidad y con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

4. Competencia para conocer y decidir respecto del recurso

El artículo 7 del Decreto Distrital n.° 803 del 20 de diciembre de 2018, establece que la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD- es la encargada de determinar mediante acto administrativo el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de tal gravamen.

Por tanto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición en contra de la liquidación establecida en la Resolución n.° 0962 de 2021 para el predio objeto de la petición.

5. Argumentos del recurrente

5.1. Vulneración al debido proceso

5.1.1. Expedición de la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, excediendo los términos legales

El Recurrente argumenta que "*la UAECD tiene la obligación de realizar el cálculo del efecto plusvalía, según la competencia y el procedimiento que han sido reglamentados por el Decreto Distrital 020 de 2011, y por la norma nacional, Ley 388 de 1997. El artículo 80 de la citada Ley establece con precisión que a los cinco días hábiles de haber adoptado el instrumento que concreta las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía, se tendrá que remitir para su cálculo. De igual forma, se establece que el perito avaluador, esto es en este caso la UAECD tiene un plazo inmodificable de 60 días hábiles para emitir el cálculo"*, y procede a trascribir el artículo 80 de la Ley 388 de 1997.

Posteriormente, hace referencia al artículo 81 de la misma Ley 388 de 1997 la cual señala que una vez determinado el efecto plusvalía, la administración tiene que liquidar el efecto para determinar la petición dentro de los 45 días siguientes a la liquidación y se transcribe dicho articulado.

Por otro lado, el recurrente afirma que la reglamentación distrital establece el mismo término que impuso el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, con el fin de realizar el cálculo del efecto plusvalía, para lo cual transcriben los artículos 6 y 7 del Decreto 020 de 2011.

De acuerdo con la reglamentación enunciada, el recurrente realiza un análisis del trámite que surtió la Resolución 0962 de 2021 de la siguiente manera:

"Este decreto, Decreto 800 de 2019, fue expedido por la administración el 20 de diciembre de 2019, por lo que, según las normas citadas, a los cinco (5) días siguientes de su expedición, en este caso, la Secretaría Distrital de Planeación debió remitir la norma para que la UAECD efectuara el cálculo. Sin embargo, según consta en la resolución que se recurre, esta remisión se hizo solo hasta el 24 de enero de 2020. Esto es fuera del término establecido por la Ley, pues esta remisión debió surtirse como máximo el día 27 de diciembre de 2019. Téngase presente que, en el momento de remisión de la norma a la UAECD, aun no se había decretado Emergencia Sanitaria generada por el Covid-19, ni el Decreto Nacional 491 de 2020, por lo que los términos estaban vencidos.

Además, según consta en los considerandos de la resolución, la información para el cálculo solo

se completó hasta el 22 de abril de 2020, por lo que la UAECD tenía que haber expedido resolución determinando el monto de la participación en plusvalía el día 22 de junio de 2020, fecha en la que se cumplían los 60 días establecidos por la ley.

Ahora bien, la UAECD alega que todos los tramites de la entidad se encontraban suspendidos, amparándose en los decretos legislativos expedidos por el Gobierno Nacional, con ocasión al estado de emergencia decretado con fundamento en la pandemia COVID-19; sin embargo, como lo ha manifestado la Corte Constitucional los tramites que se encuentran suspendidos, están a la espera de alguna actuación y no para amparar la negligencia del Estado [1]. Obsérvese que desde que la UAECD recibió el trámite, enero de 2020, solo hizo los requerimientos hasta el mes de abril de 2020 y terminó todo su trámite de determinación y calculo en el mes de octubre de 2020 y solo un año después expidió la resolución que se recurre.

Nótese que la Unidad Administrativa Especial de la UAECD Distrital suspendió los términos de las actuaciones administrativas de todas las dependencias mediante la Resolución 252 del 25 de marzo de 2020, término que se prorrogó mediante las Resoluciones 308 del 13 de abril, 321 del 27 de abril, 427 del 11 de mayo, 444 del 26 de mayo y 449 del 01 de junio de 2020, hasta el 16 de junio de 2020, como consecuencia de la Emergencia Sanitaria generada por el Covid-19 y lo dispuesto en el Decreto Nacional 491 de 2020, durante el año 2020. Sin embargo, la suspensión de términos se terminó el 16 de junio de 2020, y la resolución que se recurre se expidió el 7 de octubre de 2021. Es decir, que no se puede justificar el periodo comprendido entre junio de 2020 y octubre de 2021 en la suspensión de términos, porque para este periodo de tiempo los términos no se encontraban suspendidos.

A pesar de encontrarse vencidos los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 y los decretos reglamentarios la UAECD expidió la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021 "Por la cual se establece el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13, adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda".

[1] Corte Constitucional C 564 de 2020.

Con lo anterior se demuestra que la administración, tanto la Secretaría Distrital de Planeación como la UAECD vulneraron el proceso establecido en la norma nacional y la norma distrital. Es así que la UAECD tenía que haber calculado y determinado el efecto plusvalía para cada predio antes del 22 de junio de 2020, según lo señalo el artículo 7 del Decreto 020 de 2011 y no lo hizo. Por lo que la resolución que se recurre es un acto administrativo extemporáneo, que no tenía que expedirse por estar por fuera del término legal. Es así que la vulneración al debido proceso es una transgresión constitucional y a la ley.

La Corte Constitucional al respecto ha determinado, Sentencia C-517 de 2007, que el legislados está facultado constitucionalmente para establecer un límite para el ejercicio de las acciones y de los recursos. Es por ello que el señalamiento legal de un término es "el resultado de la necesidad de otorgar certeza jurídica tanto a los ciudadanos como a la misma comunidad en general, y de esta manera, brindar estabilidad jurídica a las situaciones debidamente consolidadas por el transcurso del tiempo, como en este caso, a los actos administrativos tantas veces referidos. El derecho de acceso a la administración de justicia no es incompatible con la existencia de una institución que establece que quien, gozando de la facultad de ejercer un derecho, opta por la vía de la inacción o de la actuación tardía".

También, es preciso anotar que el Consejo de Estado ha expresado que cuando la Administración expide un acto por fuera del término que la ley ha previsto para pronunciarse opera la perdida de competencia: "los actos que expida [la entidad] después de expirado el termino queden viciados por ***falta de competencia temporal****"*

Ahora bien, en un caso idéntico al presente, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta, Subsección "A", en sentencia del 9 de agosto de 2018, M.P. Gloria Isabel Cáceres Martínez, Rad nro. 2015-00063-0, al resolver la segunda instancia dentro del medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho de una resolución expedida por la UAECD, que liquido el efecto plusvalía, determinó:

> *"Conforme a lo anterior, y teniendo en consideración lo previsto en los artículos 80 de la Ley 288 de 1997 y el 6 del decreto 20 de 2011, la UAECD* ***contaba con un término de 60 días para liquidar el efecto plusvalía de la UPZ No. 16 Santa Barbara, por lo tanto, en el marco de dicho termino***

> ***que se determina la competencia temporal de la UAECD para expedir el acto administrativo correspondiente, por lo que hacerlo por fuera de dicho plazo implica la extemporaneidad en la expedición del acto y por ende <u>la falta de competencia temporal de la autoridad competente.</u>***
>
> *La Sala considera que la Administración NO cumplió con los términos expuestos por la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, por lo que se aparte de la tesis expuesta por el a quo, de considerar que dicho cumplimiento genera la incompetencia de la autoridad administrativa para expedir las respectivas resoluciones.*
>
> *Desconocer la existencia o la obligatoriedad del cumplimiento de los términos por parte de la administración, significaría, además de quebrantar el principio de legalidad, ir en contra del principio de seguridad jurídica, y más si la obligación incumplida proviene de la autoridad, la cual debe actuar en concordancia con el principio de transparencia.*
>
> *Así las cosas, **<u>es evidente que el incumplimiento de los términos por parte de la administración para expedir la Resolución No. 179 de 2014, por lo tanto, respecto de los actos se configura la causal de nulidad de expedición irregular por falta de competencia temporal de la UAECD para la expedición del acto, por vulneración del término de 60 días inmodificables previsto en los artículos 80 de la Ley 388 de 1997 y el 6 del decreto 20 de 2011"</u>***

En consecuencia, es claro que, para el caso concreto, al igual que el decidido en la sentencia citada, la administración distrital, también había perdido competencia (pretensión principal) para emitir el acto administrativo que se recurre, que está haciendo la determinación, calculando y haciendo el cobro de la participación en plusvalía de forma extemporánea y sin ninguna justificación de una mora. Como se lee en el mismo acto administrativo, la UAECD hace más de un año contaba con todos los insumos y había ejecutado los análisis de cálculo respectivos, por lo que no puede justificar su negligencia en expedir un acto administrativo en los actos derivados del Estado de Emergencia Sanitaria decretado por el gobierno Nacional. Es así que se solicita, como medio de prueba, que nos remita, como titulares del trámite, los correos y comunicaciones que se cruzaron entre las gerencias, subgerencias, oficinas asesoras y asesores durante el periodo comprendido entre octubre de 2020 y octubre de 2021."

5.2. Inexistencia de la participación en plusvalía para Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13, adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de

2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda.

a) Estudio de norma para el plan parcial

En este acápite, el recurrente indica que en la resolución que se recurre se determinó que la SDP estableció:

> *En cuanto al "... establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo…", se presenta modificación al régimen de usos por cuanto se están autorizando nuevos usos; el uso de vivienda, el cual solo se permitía en predios con el uso existente y el uso de comercio de escala zonal de acuerdo con lo contemplado en la ficha reglamentaria de usos de la UPZ No. 108- Zona Industrial y en tal sentido SI configura hecho generador por este ítem.*

Al respecto, el recurrente establece que es necesario hacer una revisión del Decreto Distrital 800 de 2019 que determina en su artículo 24 lo relacionado con la participación en plusvalía, para lo cual transcribe el citado artículo.

Posteriormente argumenta: "*Nótese que el artículo 24 del citado decreto es claro en determinar que "**NO se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de mayor aprovechamiento del suelo**", y además en el análisis que remite la misma Secretaría Distrital de Planeación, quien realiza el análisis de la norma, realizó la comparación normativa con la UPZ 108 Zona Industrial VS. Decreto Distrital 800 de 2019 y 804 de 2018, señalando que el índice de construcción antes de la acción urbanística que determina el hecho generador de plusvalía era de 3,5 y después era de 3,103" (…)* y se procedió a incluir la tabla que se encuentra en el estudio técnico comparativo de norma del Decreto Distrital N° 800 de 2019 y en informe técnico denominado *"CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "FERROCARRIL - CALLE 13". DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019.*

El recurrente continúa indicando: *"Obsérvese, que la SDP no solo determinó la inexistencia de la participación en plusvalía por la autorización del mayor aprovechamiento o índice que construcción, sino que en el análisis de la comparación normativa señala que el índice del Plan Parcial de Renovación Urbana es inferior al de la UPZ, norma anterior.*

En este punto es preciso resaltar que como lo ordena el artículo 6 del Decreto Distrital 020 de 2011, la UAECD tiene la competencia para realizar el ejercicio del cálculo, y determinar el efecto plusvalía, pero tomando como base la norma urbanística generadora de la participación, norma que en este sentido fue el Decreto 800 de 2019, que delimita la competencia de la UAECD para efectuar el cálculo en las condiciones establecidas en el análisis normativo aportado por la SDP."

(…)

"Entre tanto, dentro de la resolución que se recurre, la UAECD está realizando cambios en el índice de edificabilidad, después de aplicar la norma anterior al predio, en particular llego a un índice resultante de 1,8 cuando la norma determinaba que el índice a aplicar era de 3,5. Por lo que se le solicita a la UAECD que corrija en todos los ejercicios en los que hace comparación normativa teniendo un índice de 1,8, al no ser este el mayor aprovechamiento del suelo como lo exige la Ley 388 de 1997.

Se aclara a la Unidad que, para el caso concreto, este índice de 1,8 no aplica para el uso industrial que paso a tratamiento de renovación urbana por redesarrollo, dado que como lo señala el mismo Decreto 804 de 2018, la norma para estos predios es el plan parcial. Para la zona en que se desarrolla el plan parcial el índice de construcción es el mismo que el de la UPZ, es decir 3,5, sin embargo, en el caso particular y concreto, por la volumetría del predio, el índice es 3,102.

Ahora bien, en relación con el aparte del artículo 24 del Decreto que señala que "SI configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos de suelo", es necesario que la SDP realice un nuevo estudio normativo, dado que no tuvo en cuenta que la UPZ 108 si establecía el uso de vivienda como restringido.

La comparación normativa, que remitió la SDP, para determinar la participación en plusvalía es correcta. En efecto, la norma antes de la acción urbanística es el Decreto Distrital No 317 de 26 de julio de 2011, UPZ 108 Zona Industrial y la norma que genera la acción urbanística es el Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019 soportada en el Decreto 804 de 20 de diciembre

de 2018.

Sin embargo, la SDP examina el ITEM del uso así:

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DEL 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018
Usos del suelo	**Uso Principal:** Industria	**Usos Principales:** Residencial Comercio: Vecinal y zonal

Sin embargo, una vez analizado, en detalle el ejercicio de comparación normativa, consideramos que el análisis de uso que hace la SDP no es el correcto, pues si bien es cierto, el uso principal para ese predio es industrial, la UPZ 108 Zona Industrial contemplaba el uso residencial como restringido para este predio (…)"

El recurrente incluye una imagen donde se muestra el límite y la ubicación del polígono que reglamenta el Decreto Distrital 317 de 2011 UPZ 108 Zona Industrial y la ubicación del polígono del Plan Parcial dentro de la UPZ.

También se incluye el cuadro de usos de la UPZ 108 en el que según lo indica el recurrente "*se demuestra que, si bien el uso principal es el industrial, también tiene uso de vivienda restringido. Por lo que no es cierto que el uso de vivienda sea un nuevo uso en la acción urbanística que se estableció con el Decreto 804 de 20 de diciembre de 2018, así lo determina el mismo artículo 7 que remite a las normas de la UPZ, es decir que mantienen los mismos usos de la UPZ, así:*

Artículo 7º. Usos del Suelo. Los usos del suelo permitidos en los sectores incorporados bajo el

Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación corresponden a ***los indicados en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal o los definidos en los Instrumentos de Planeación o fichas reglamentarias que se hayan adoptado,*** *según corresponda. En los casos en los que la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, se permiten los establecidos en los cuadros anexos 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.*

Para el desarrollo de los usos permitidos, aplican las siguientes condiciones:

1. Cuando los predios incluidos en un englobe se rijan por normas distintas sobre usos, inclusive con Áreas de Actividad distintas, ***todos los usos permitidos en estos predios se permiten en la totalidad del área en la que se engloben.***

2. Los predios construidos con edificaciones destinadas a usos dotacionales mantienen la condición de permanencia del uso dotacional de conformidad con lo establecido en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Sin perjuicio de lo anterior, y previa adopción del Plan de Regularización y Manejo, en estos predios se podrán desarrollar los usos permitidos en las respectivas Unidades de Planeamiento Zonal, en el Decreto Distrital 120 de 2018 o la norma que los modifiquen, adicionen o sustituyan, así como los previstos en los cuadros anexos 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, según corresponda.

En este mismo sentido y teniendo en cuenta que la modalidad de redesarrollo "El tratamiento de renovación urbana se tiene las siguientes normas generales:

(Modificado por el artículo 245 del Decreto 469 de 2003). ***Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales o en las fichas normativas, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soportan tal decisión.*** ***Las normas urbanísticas generales*** *serán desarrolladas a través de las fichas de lineamientos urbanísticos para Planes Parciales de Renovación, articulo 373 de POT.*

MODALIDADES	*ÁREAS DE APLICACIÓN*
1. De redesarrollo	*Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de*

	nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido
2. De reactivación	*Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción)*

Si bien es cierto, tanto el POT como el Decreto 800 de 2018 establecieron que los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales, en este caso el uso de vivienda ya se encontraba autorizado en la UPZ 108. Esto se evidencia en el cuadro de la UPZ y en el cuadro general indicativo de usos permitidos y localización según área de actividad del POT. Nótese que por medio del Cuadro anexo N° 1 del Plan de Ordenamiento vigente, se permite la inclusión del uso de vivienda como restringido teniendo en cuenta que el Plan Parcial permite establecer la norma específica con el marco normativo vigente. Este cuadro es definido por el POT como: "Cuadro indicativo de usos permitidos según área de actividad", mediante el cual se clasifican los usos permitidos como principales, complementarios y restringidos, al interior de las zonas definidas para cada área de actividad".

Este cuadro incluye el cuadro anexo N° 1-A Cuadro indicativo de usos permitidos en el área de actividad central, por esta razón el uso de vivienda al estar contemplado como restringido en las zonas industriales con consolidación de sectores especiales, se encuentra permitido dentro de la clasificación de este tipo de áreas de actividad.

Es decir, para este predio el uso principal era uso industrial con el uso de vivienda restringido que estaba condicionado a lo que determine la norma y la Secretaría Distrital de Planeación (…).

En ese orden de ideas, entendiendo que el POT establece que los planes de ordenamiento zonal, las unidades de planeamiento zonal-UPZ, los planes zonales y los planes parciales son instrumentos de segundo nivel, y que estos instrumentos tienen alcance sobre territorios específicos, precisan y ajustan de manera específica las condiciones del uso de vivienda, con el proceso de compatibilidad de uso de medio ambiente que es su restricción inicial, mas no es un

nuevo uso.

En suma, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril Calle 13" adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda" no incorporó un nuevo uso, como erróneamente lo establece la resolución que se recurre, dado que el uso de vivienda ya se encontraba permitido, por lo que se solicita, realizar, junto con la SDP un nuevo estudio de norma con los argumentos que acá se exponen y corregir el error de interpretación normativa.

En conclusión, no existe la determinación de la participación en plusvalía, dado que esta se establece a partir de los hechos generadores que se autorizan disposiciones normativas-acciones urbanísticas-, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, esto de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997. (…)

Es así como se demuestra que el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril Calle 13", no solo no elevó el índice de ocupación ni el índice de construcción, como tampoco existió modificación en el régimen o zonificación de los usos del suelo, en comparación con la norma anterior.

b) Imposibilidad de registrar la plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria- no exigibilidad del pago.

El recurrente en este literal indica: *"Es de advertir que la administración distrital debe permitir el ejercicio de los respectivos recursos, quedando estos en firme, y siempre que no se discuta por la vía judicial estos, no podrá inscribir la respectiva resolución en el folio de matrícula inmobiliaria y, por lo tanto, exigir su pago. Es así como el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, establece claramente que "La participación en la plusvalía solo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquier de las siguientes situaciones"*

De igual modo, el recurrente cita lo expresado por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en lo que respecta a que la exigibilidad de la participación en plusvalía depende de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la cual solo podrá realizarse una vez se encuentre en firme o ejecutoriado el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía. Es decir, cuando se haya vencido el termino para interponer recursos o cuando habiéndolos interpuesto han sido decididos. De igual modo establece que dicho concepto se armoniza con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2012, el cual transcribe.

Finalmente, el recurrente determina: *"Así, tanto en ejercicio del derecho de defensa que, contra la liquidación puntual de plusvalía por la licencia otorgada, como en ejercicio general del derecho constitucional de petición le solicito a la Administración Distrital no se inscriba ningún acto de liquidación de plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva.*

De igual manera, no podrá sujetarse la expedición de la licencia a que dicho pago haya tenido lugar."

5.3. Inexistencia del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril Calle 13", adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda.

El recurrente afirma que *"a pesar de que la pretensión principal de este recurso es la inexistencia de la participación en plusvalía, como se argumenta en precedencia, en el evento en que no proceda esta, la pretensión subsidiaria es que, en el caso concreto, no existe efecto plusvalía. Es así como en este capítulo se resaltarán las imprecisiones cometidas por la UAECD, en relación con el cálculo, entre ellas impresiones en el avaluó y en los ejercicios de comparación normativa".*

a) Del Avalúo del predio

En este punto el recurrente aduce: *"En relación con el avaluó del predio, la UAECD tiene que determinar un valor del predio con la norma anterior a la acción urbanística y, otro valor con la norma que generó la acción urbanística. En este caso la UAECD tiene que determinar, en*

primer lugar, un valor comercial del predio con la UPZ 108, determinando el mayor aprovechamiento del suelo y un valor comercial del predio con la acción urbanística, como lo ordena el artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Ahora, según la Resolución 0962 de 2021, se tiene que el método utilizado es el residual autorizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a través de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, para lo cual el recurrente transcribe el artículo 4 de esta última resolución en la cual se define dicho método.

Continúa indicando que: *"en efecto, como lo señala el parágrafo del mismo artículo este método es el más apropiado para determinar el valor de los predios, cuando hay modificaciones en el uso, "mayor y mejor uso", según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones del mercado"*

Concluye el recurrente indicando que: *"El cálculo lo debe realizar la UAECD bajo el método residual, que como lo expuse tiene como objeto determinar el valor comercial antes y después de la norma, sin embargo, en estos casos, en los que se pretende es establecer el efecto plusvalía, la UAECD debe cumplir con los lineamientos establecidos por la Ley 388 de 1997, que establece que el caso del cambio de uso se debe calcular el mayor aprovechamiento del suelo, esto es, el mayor y mejor uso de la norma, sin excepción, situación que no se evidencia en el cálculo hecho al aplicar la norma anterior a la acción urbanística. Por lo que se solicita a la Unidad hacer la corrección respectiva y realice el cálculo con la UPZ 108, tal como lo exigió la SDP."*

b) Avalúo comercial del predio antes de la acción urbanística

El recurrente afirma que "*El primer ejercicio dentro del calculo que hizo la UAECD, como soporte de la resolución que se recurre, es el valor del predio con la norma urbana establecida en la UPZ 108 Zona Industrial"* (…). Al respecto el recurrente señala la norma de dicha UPZ.

Y continúa indicando: *"Sin embargo, al revisar el ejercicio realizado, que es el sustento de la resolución que se recurre se encuentran varias inconsistencias que se deben corregir y, por ende, variar el cálculo del efecto plusvalía establecido en la recurre. Por lo que a continuación se explicarán de forma general cada una de las inconsistencias que presenta este cálculo (...)"*

i) En relación con las áreas

1. Área neta del predio para efectos del cálculo de la UPZ 108

En este punto el recurrente afirma que: *"En el documento "CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA "FERROCARRIL CALLE 13", se describe que para determinar el valor del predio con la norma de la UPZ 108, se tomó como referencia el área del predio de 22.767,55 m2, pero le resta las áreas de reserva vial por las vías arteriales AC 13 (Avenida Colon) y AK 39 (Avenida Ferrocarril del Sur) que suman 2.436,92 m2 iniciando el ejercicio con área neta urbanizable de 20,330,63 m2.*

Nótese que la UAECD no tiene por qué hacer ningún descuento de la reserva vial porque como lo ha establecido la misma SDP, estas son indicativas, el área demarcada como reserva vial solo se puede descontar, únicamente, cuando se ha constituido la afectación vial, a través del acto administrativo, y, además ha sido inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria".

También asegura el recurrente que *"al revisar el folio de matrícula del predio que conforma el plan parcial, no existe ninguna afectación vial, es así como el área de reserva, en este caso, es una simple demarcación de las zonas que se pretenden construir, que en futuro puedan ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos, la cual se materializa en un acto administrativo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, que determina la afectación. Situación que ha ocurrido por lo que jurídicamente, no es posible hacer un descuento del área de reserva para el predio bajo estudio".*

Ahora bien, el área que se debe tener de referencia para estos ejercicios es el área jurídica del predio, que es la que se encuentra en el título, escritura pública debidamente registrada, es decir, que el área bruta del predio para este caso es de 22.845,3 metros cuadrados y no

22.765,55, como lo tiene la UAECD, a menos que se demuestre que el área se ha ajustado con el procedimiento de cabida y linderos y la resolución que decidió el trámite se ha registrado en el folio de matrícula respectivo.

En suma, para hacer el cálculo con la norma antes de la acción urbanística, la UAECD tiene que tomar el área bruta del pedio, sin lugar a descontar las cargas, dado que en este caso el uso es industrial, y en aplicación de la norma, el desarrollo del uso industrial para su desarrollo no requiere de cargas generales ni locales.

2. Índice de ocupación y construcción para efectos del cálculo con la UPZ 108

"En el mismo documento del cálculo, la UAECD consideró como uso principal permitido el industrial, y a partir de ahí proyecto, haciendo un desarrollo del ejercicio residual, la construcción de bodegas en parque industrial con edificaciones hasta de tres pisos en propiedad horizontal; y determino que el área vendible final es igual al área total construida.

Al respecto, es importante anotar que en el ejercicio valuatorio la UAECD tiene que cumplir con las disposiciones normativas que exige el articulo 77 y S.S de la Ley 388 de 1998, que determina que el efecto plusvalía se debe calcular con el mayor aprovechamiento del suelo, en este caso el máximo potencial de la norma. Nótese que la norma que se le debe aplicar al predio es la UPZ 108 (…).

Es así como la UAECD debe calcular una construcción para el predio, antes de la acción urbanística de una edificación de cinco (5) pisos, con un índice máximo de ocupación de 0,7 más un 0,1 adicional que le permite la norma por haber aplicado el uso industrial para todo el predio, sin aislamientos y con parqueaderos en sótanos, dado que como lo exige la norma, este es el mayor aprovechamiento del suelo (artículo 76 de la Ley 388 de 1997).

Obsérvese que la administración distrital se abstiene de determinar el mayor aprovechamiento, dejando de aplicar el máximo potencial de la norma, aseverando que para el uso industrial no es frecuente hacer parqueaderos en sótano, sin tener ningún soporte su afirmación y cuando si hay desarrollos con uso industrial con parqueadero en sótano y con altura de 5 pisos, por lo

que se solicita a la UAECD aplique al cálculo el máximo potencial de la norma, para que se pueda dar el mayor aprovechamiento del suelo que exige la ley.

Además, una vez establece una tipología de un proyecto que no utiliza el máximo potencial de la norma, determina que ese proyecto obtuvo un índice de ocupación: 0,7 índice de construcción: 1,8, calculados sobre un área neta urbanizable, que no corresponde con la del predio. Es importante reiterar que, en este caso la SDP determino que el índice de construcción antes de la acción urbanística es 3,5 y cinco (5) pisos sobre este análisis de comparación de norma es que la UAECD debe hacer los respectivos cálculos. Y es precisamente la norma la que limita el ejercicio de cálculo a la UAECD, por lo que estos ejercicios deben respetar lo establecido por la SDP.

Las anteriores inconsistencias tienen una repercusión directa en el área de construcción y el área vendible, por lo que se solicita a la UAECD que modifique su cálculo, modificando el área neta urbanizable y aplicando el máximo potencial de la norma, realizando un nuevo cálculo de las ventas y costos respectivos."

ii) En relación con los costos directos e indirectos del proyecto

En este punto el recurrente establece que: *"La utilidad es un item que impacta los costos indirectos del proyecto, que para este caso la Unidad determino que la utilidad en los proyectos con uso de vivienda es menor a la utilidad del uso industrial, estableciendo una utilidad en ventas para el proyecto de vivienda del 12% y una utilidad del proyecto industrial de 14%, sin hacer una justificación en la esta diferencia.*

En el documento técnico de soporte para el cálculo residual del lote con matrícula inmobiliaria no 050C-86222 que se anexa, y hace parte de este recurso, se demuestra que hay inconsistencias en general en los costos directos e indirectos que van a impactar de forma directa en el valor del metro cuadrado del predio del plan parcial.

Por lo que se solicita a la UAECD que determine con soportes y evidencias reales por qué la utilidad de un proyecto industrial es mayor que la de un proyecto residencial, como el que autoriza el plan parcial.

Finalmente, se solicita que para volver a hacer el cálculo con la norma de la UPZ 108 se corrijan cada uno de los ítems que tienen inconsistencias y que se exponen con detalle, en el Documento técnico de soporte para el cálculo residual del lote con matrícula inmobiliaria 050C-86222 que se aporta, que hace parte de este recurso.

c) Avalúo comercial del predio después de la acción urbanística

El recurrente afirma que: "*En el ejercicio del cálculo con la norma que genero la acción urbanística, que se requiera para la determinación del efecto plusvalía, la UAECD, también, tiene algunas imprecisiones que se deben corregir, las cuales se describen a continuación"*

De acuerdo con lo anterior el recurrente indica que la UAECD determinó que el valor de este predio es de más de 69 mil millones, pero por otro lado el Banco Davivienda, entidad que financia el proyecto, hizo un avaluó del predio con la norma actual y el resultado fue de $42.263.805.000.

Por lo tanto concluye indicando que: *"Es así como no cabe duda de que la UAECD tiene que hacer una revisión del avaluó de este predio, revisando cada uno de los ítems, dado que no puede haber una diferencia de más de 27 mil millones de pesos en dos avalúos comerciales que utilizaron la misma técnica residual, por lo que se objeta el ejercicio que hizo la UAECD, primero, en relación con el avaluó comercial del predio después de la acción urbanística. Este ejercicio tendrá como anexo el "Documento técnico de soporte para el cálculo residual del lote con matrícula inmobiliaria no. 50C-86222, el cual hace parte integral de este recurso, en el que se establecerá con precisión las inconsistencias cometidas en la determinación del efecto plusvalía."*

i) **Área de construcción**

El recurrente afirma que: *"En el estudio de cálculo, la UAECD no contemplo dentro del área de edificación a construir, unas áreas que están contempladas en el plan parcial y que adicionan al área construida del proyecto, 6.988,43 m2. Obsérvese, que sin ninguna justificación la UAECD en el cálculo determina un porcentaje de puntos fijos y circulación sin que estos estén soportados por lo establecido en el Plan Parcial, lo que genera una diferencia en el área total construida. (...) Por lo que se solicita a la UAECD corregir el área total construida en aplicación de la norma del plan parcial".*

ii) **Costos directos o indirectos**

Por último, el recurrente establece que: *"Al hacer la corrección anterior, de aumentar el área total construida, se incrementa el costo directo del proyecto, usando el mismo indicador de $/m2 asumido por la UAECD para el uso residencial ($ 1.390.178).*

En relación con los costos indirectos se tiene que al UAECD no incluye ciertos rubros típicos de estos proyectos, lo que impacta en el valor final del metro cuadrado y donde se evidencian las inconsistencias que presenta este cálculo. Por lo que se solicita a la Unidad, volver a hacer el cálculo con la norma del Plan Parcial y se corrijan cada uno de los ítems que tienen inconsistencias y que se exponen en detalle en el Documento técnico de soporte para el cálculo residual del lote con matrícula inmobiliaria 050C-86222 que se aporta, que hace parte de este recurso".

6. Pruebas

Con el propósito de contar con la totalidad de elementos para resolver la solicitud efectuada, la Subgerencia de información Económica mediante Auto del 31 de enero de 2021 solicitó concepto a la Secretaría Distrital de Planeación para que aclarara las condiciones de la norma anterior a la acción urbanística, por lo que se decretó la siguiente prueba:

1. *Concepto técnico a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación para que aclare si la norma anterior a la acción urbanística, es decir el Decreto Distrital 317 de 2011, por el cual se reglamentó la UPZ 108 Zona Industrial, tenía establecido*

el uso de vivienda como restringido y por ende determinar si con la expedición del Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019 y el Decreto Distrital 804 del 20 de diciembre de 2018, se configuró el hecho generador de participación en plusvalía, por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, conforme con los argumentos presentados en el recurso presentado.

7. Problema jurídico

Corresponde este Despacho determinar si para el caso concreto, en el cálculo del efecto plusvalía efectuado por la UAECD mediante la n.° 0962 de 2021, se presentó: (i) vulneración al debido proceso dada la expedición de dicho acto administrativo excediendo los términos legales y por ende determinar si hay una pérdida de competencia por parte de la Unidad; (ii) si en efecto hay una inexistencia de la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13; y (iii) si existe o no el efecto plusvalía por imprecisiones de forma al calcular el efecto plusvalía, en especial, en la aplicación de las normas antes de la acción urbanística y después de la misma.

Para resolver los cuestionamientos planteados, se tendrá en cuenta el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Planeación y el estudio técnico contenido en el "*INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "FERROCARRIL – CALLE 13" DECRETO DISTRITAL Nº 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019"*, conforme los argumentos presentados por el recurrente.

8. Análisis del Despacho

8.1. Vulneración del debido proceso

8.1.1 Sobre la presunta expedición de la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021 por fuera de los términos legales y la falta de competencia.

De manera general señala el recurrente que *"(…) la administración distrital, también había*

perdido competencia (pretensión principal) para emitir el acto administrativo que se recurre, que está haciendo la determinación, calculando y haciendo el cobro de la participación en plusvalía de forma extemporánea y sin ninguna justificación de una mora." Precisa que *"(…) la UAECD tiene la obligación de realizar el cálculo del efecto plusvalía, según la competencia y el procedimiento que han sido reglamentados por el Decreto Distrital 020 de 2011, y por la norma nacional, Ley 388 de 1997. El artículo 80 de la citada Ley establece con precisión que a los cinco días hábiles de haber adoptado el instrumento que concreta las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía, se tendrá que remitir para su cálculo. De igual forma, se establece que el perito avaluador, esto es en este caso la UAECD tiene un plazo inmodificable de 60 días hábiles para emitir el cálculo"*,

Sea lo primero aclarar que, la norma distrital vigente que determina el procedimiento para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía es el Decreto Distrital 803 de 2018 "*Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones"* y no el Decreto Distrital 020 de 2011 el cual fue derogado por el primer decreto mencionado.

Ahora bien, el artículo 7 del Decreto Distrital 803 de 2018 establece la competencia para el cálculo del efecto plusvalía, definiendo el procedimiento los términos para realizar las actuaciones, con fundamento en lo señalado en los artículos 80 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

En relación con los plazos establecidos para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía, es pertinente anotar que, contrario a lo indicado por el recurrente, los mismos son perentorios y no preclusivos, y en manera alguna contemplan la pérdida de competencia derivada de su incumplimiento; lo que se traduce en que no existe impedimento alguno para liquidar el efecto plusvalía por fuera de los plazos señalados en la normas nacionales y distritales sobre el asunto.

Debe tenerse en cuenta lo indicado en el artículo 27 del Código Civil que establece que "*Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal',* lo cual implica que, si en la ley no se determinó un término preclusivo, mal podría interpretarse lo contrario.

Así las cosas, revisado el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 junto con el Decreto Distrital 803 de 2018, se evidencia que las disposiciones relacionadas con el procedimiento de cálculo y liquidación del efecto plusvalía, no consagran un efecto jurídico frente al incumplimiento de términos; por el contrario, conforme al parágrafo del artículo 83 de la misma ley, la administración tiene la obligación de efectuar el trámite de liquidación de la plusvalía consagrado en el artículo 81 de dicho ordenamiento y en el artículo 82 de la Constitución Política, para efectos de garantizar la exigibilidad pago de la referida participación.

Debe tenerse en cuenta que el término perentorio es aquel que, si bien es obligatorio por la urgencia con la que se debe realizar la acción exigida dentro del plazo legal, el incumplimiento del mismo no invalida, ni torna ineficaz lo realizado fuera de éste; en contraste, el término preclusivo, además de ser obligatorio, su incumplimiento conlleva las consecuencias de invalidar la acción realizada fuera del plazo, al determinar la pérdida de competencia para la actuación.

Lo anterior se fundamenta en lo dispuesto por el Consejo de Estado en Sentencia del 29 de octubre de 2009 al señalar:

> *"los términos procesales que tiene el Estado para proferir las decisiones correspondientes son términos de tipo perentorio, pero no necesariamente preclusivos. Es decir que,* ***<u>así esté vencido un plazo, la decisión correspondiente resulta válida eficaz. salvo que el legislador expresamente haya consagrado otra disposición como cuando estipula la preclusión del término en el sentido de indicar que la Administración pierde competencia para decidir que, en su lunar, surja el acto ficto presunto favorable administrado</u>***."[2] (Subraya negrita fuera de texto).

Por lo tanto, si bien transcurrió un tiempo superior al estimado en la normativa respecto al procedimiento de solicitud y determinación del cálculo del efecto plusvalía para el predio que conforma el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13, es importante reiterar que, el Consejo de Estado ha manifestado puntualmente que los términos previstos en el trámite de la

[2] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, 29 de octubre de dos mil nueve 2009 C.P. Hugo Fernando Bastidas Barcenas, Rad. Interno 16482.

liquidación del efecto plusvalía tienen carácter perentorio más no preclusivo, por lo que su incumplimiento no invalida la actuación. En este sentido señaló el alto tribunal que "*Estas normas señalan el procedimiento para el cálculo y liquidación del efecto plusvalía y fijaron unos términos que son de carácter perentorio, con el propósito de limitar en el tiempo las diferentes actuaciones que se deben surtir en dicho procedimiento, pero, que no necesariamente resultan ser preclusivos, por lo que su inobservancia no conduce a la invalidez de la actuación*[3]" (Subraya fuera de texto).

Así mismo, esa corporación ha establecido el criterio según el cual, el plazo previsto en la Ley 388 de 1997 es *"(…) perentorio, más no preclusivo, en la medida en que la ley no previó la pérdida de competencia derivada de su incumplimiento (…). Por ello, desde el punto de vista del precedente mencionado, la Ley 388 de 1997 no incorporó un límite temporal para determinar la obligación tributaria (…)"*[4], concluyendo entonces que, ni la Unidad pierde la competencia para establecer el efecto plusvalía si no expide el acto administrativo de cálculo del efecto plusvalía dentro de los términos establecidos en los artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997, ni dicho acto administrativo pierde validez jurídica ante la extemporaneidad.

Así las cosas, es claro que conforme a lo indicado en la Ley 388 de 1997, y la jurisprudencia del Consejo de Estado sobre el particular, la UAECD no perdió la competencia para liquidar el tributo en cuestión por cuanto los términos legales y reglamentarios se entienden perentorios mas no preclusivos. En consecuencia, se desestima el argumento presentado por el recurrente.

8.2. Inexistencia de la participación en plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13, adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda.

a) Estudio de norma para el plan parcial

[3] Consejo de Estado, Sección Cuarta, sentencia de 30 de agosto de 2017, radicado Nro. 250002337000-2012-00096-01 [20805], C.P. Jorge Octavio Ramírez Ramírez.

[4] Consejo de Estado, Sección Cuarta, sentencia de 11 de marzo de 2021, radicado Nro. 66001-23-33-000-2016-00056-01 (24277), C.P. Julio Roberto Piza Rodríguez

En este aparte, el recurrente argumenta dos aspectos a saber: (i) uno relacionado con que en el artículo 24 no se configuró hecho generador del efecto plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pero en su criterio la UAECD utilizó un índice de construcción erróneo al momento de hacer el cálculo; y (ii) la presunta inexistencia del hecho generador por la modificación del régimen o la zonificación de usos de suelo, por cuando en su criterio, la UPZ 108, es decir, el escenario antes de la acción urbanística, sí establecía el uso de vivienda.

Frente al primer argumento señalado, el recurrente manifiesta que *"Entre tanto, dentro de la resolución que se recurre, la UAECD está realizando cambios en el índice de edificabilidad, después de aplicar la norma anterior al predio, en particular llego a un índice resultante de 1,8 cuando la norma determinaba que el índice a aplicar era de 3,5. Por lo que se le solicita a la UAECD que corrija en todos los ejercicios en los que hace comparación normativa teniendo un índice de 1,8, al no ser este el mayor aprovechamiento del suelo como lo exige la Ley 388 de 1997"*

Al respecto, debe indicarse que, en efecto y dados los cuestionamientos técnicos presentados, la UAECD revisó lo indicado por el recurrente y realizó un nuevo ejercicio de cálculo utilizando los valores de índices establecidos como se establece en el *"INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "FERROCARRIL – CALLE 13" DECRETO DISTRITAL Nº 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019"*,que hace parte integral del presente acto administrativo y que se transcribe más adelante. Particularmente sobre este punto, al referirse sobre las condiciones de la norma urbanística para realizar el cálculo, el mencionado documento señala lo siguiente:

"(…)

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	***CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA***	***CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA***
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	***DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018***
Área de actividad	*Industrial*	*Industrial*
Tratamiento	*Consolidación Modalidad de sectores urbanos especiales*	*Renovación urbana Modalidad redesarrollo*
Sector normativo	*1*	*No aplica*
Subsector de edificabilidad	*A*	*No aplica*
Subsector de uso	*I*	*No aplica*
Tipología	*Continua*	*Continua en plataforma Aislada entre edificaciones*
Altura máxima permitida	*5 pisos*	*84 m. y 20 pisos; restricciones según concepto de la Aeronáutica Civil.*
Índice de ocupación máximo	*0,7*	*Resultante*
Índice de construcción máximo	*3,5*	*3,102*
Demanda de estacionamientos	*C Según anexo 4 Decreto Distrital N°190 de 2004*	*C Según anexo 4 Decreto Distrital N°190 de 2004*
Estrato	*No aplica*	*3*
Antejardín	*5 m*	*No se exige por costado de Mz Art 11 Decreto 804/18*

ÍTEMS	***CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA***	***CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA***
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	***DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018***
	Para frentes sobre las vías Avenida Colón (AC 13) y Avenida Ferrocarril del Sur (TV 42)	
Aislamiento lateral	*No se exige*	*No aplica*
Aislamiento posterior	*No aplica*	
Usos del suelo	***Uso Principal:*** *Industria*	***Usos Principal:*** *Residencial* ***Complementarios****:* *Comercio vecinal y zonal*

Fuente*: Estudio técnico comparativo de norma del Decreto Distrital N° 800 de 2019, UPZ 108 Zona Industrial (Decreto Distrital N° 317 de 2011), Decreto Distrital N° 080 de 2016, Decreto Distrital N° 804 de 2018.*

Nótese que frente al índice de construcción máximo en el escenario antes de la acción urbanística se estableció en el ejercicio realizado en el marco del recurso, que el mismo es de 3,5.

Ahora bien, sobre el argumento relacionado con la presunta inexistencia del hecho generador por la modificación del régimen o la zonificación de usos de suelo el recurrente indica: *"Ahora bien, en relación con el aparte del artículo 24 del Decreto que señala que "SI configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos de suelo", es necesario que la SDP realice un nuevo estudio normativo, dado que no tuvo en cuenta que la UPZ*

108 sí establecía el uso de vivienda como restringido".

Sobre el particular insiste en el recurso que: *"(…) una vez analizado, en detalle el ejercicio de comparación normativa, consideramos que el análisis de uso que hace la SDP no es el correcto, pues si bien es cierto, el uso principal para ese predio es industrial, la UPZ 108 Zona Industrial contemplaba el uso residencial como restringido, para este predio (…). Por lo que no es cierto que el uso de vivienda sea un nuevo uso en la acción urbanística que se estableció con el Decreto 804 de 20 de diciembre de 2018(…) por lo que se solicita, realizar junto con la SDP un nuevo estudio de norma con los argumentos que acá se exponen y corregir el error de interpretación normativa (…)".*

Con el fin de resolver el anterior planteamiento, la UAECD emitió Auto del 31 de enero de 2022, por el cual se decretó la práctica de pruebas dentro del trámite del presente recurso de reposición, en donde se ordenó solicitar a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación para que aclarara si la norma anterior a la acción urbanística, es decir, el Decreto Distrital 317 de 2011, por el cual se reglamentó la UPZ 108 Zona Industrial, tenía establecido el uso de vivienda como restringido y por ende determinar si con la expedición del Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019 y el Decreto Distrital 804 del 20 de diciembre de 2018, se configuró el hecho generador de participación en plusvalía, por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, conforme con los argumentos presentados en el recurso presentado.

De conformidad con lo anterior, mediante oficio 2022EE2353 del 31 de enero de 2022, reiterado mediante oficio 2022EE15510 del 1° de abril de 2022, se solicitó a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitir concepto sobre la procedencia de lo argumentado por el recurrente en este punto.

En respuesta a los citados oficios, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 2-2022-32568 radicado ante esta Unidad bajo el número 2022ER11880 del 7 de abril de 2022 señalo lo siguiente:

(…)

*"Si bien en la Plancha 2 de 5 anexa al Decreto Distrital 317 de 2011 "Por el cual se actualiza la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 108 ZONA INDUSTRIAL, y No. 111, PUENTE ARANDA, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda", Plancha en la cual se señalan los usos permitidos para el sector normativo 1, Subsector de uso I, se establece el uso de vivienda como un uso restringido, para el mismo se señala la condición No. 1 que precisa: "**1. Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente Decreto. No se permiten ampliaciones".***

En ese sentido y conforme a la Nota 1 mencionada, bajo la normatividad dada por la UPZ 108, con la norma anterior a la adopción del plan parcial no se permitían nuevos usos de vivienda después de la expedición del decreto que adoptó la UPZ. Es decir, que únicamente se permitía este uso en los predios en los que ese uso estuviera desarrollándose antes del 26 de julio de 2011.

Dentro del análisis efectuado, y conforme a lo señalado en el documento técnico de soporte correspondiente, no se identificó que el predio en cuestión hubiera tenido una destinación al uso de vivienda para el 26 de julio de 2011.

En consecuencia, se reitera lo señalado en el ESTUDIO TECNICO (sic) COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACION (sic) DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA del Plan Parcial de Renovación Urbana – Redesarrollo "FERROCARRIL – CALLE 13", localidad de Puente Aranda:

> *"CONCLUSION (sic):*
>
> *En cuanto al **"…establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo…",** se presenta modificación al régimen de usos por cuanto se están autorizando nuevos usos: el uso de vivienda, el cual solo se permitía en predios con el uso existente y el uso de Comercio de escala zonal de acuerdo con lo contemplado en la ficha reglamentaria de usos de la UPZ No. 108-ZONA INDUSTRIAL y en tal sentido **SI** configura hecho generador por este ítem.*
>
> *(…)*
>
> *En conclusión, con el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana "FERROCARRIL – CALLE 13", **NO** se presenta "**autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la***

vez" y SI se presenta "establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo"

Dado que, con la adopción del instrumento, en este caso el Plan Parcial, se habilita el uso de vivienda, en virtud de lo establecido en el "CUADRO ANEXO N° 1: CUADRO GENERAL INDICATIVO DE USOS PERMITIDOS Y LOCALIZACIÓN SEGÚN ÁREA DE ACTIVIDAD", para el Área de Actividad Industrial – Zona Industrial del Decreto Distrital 190 de 2004 y conforme a lo señalado en el artículo 338 ibídem: "(…) los planes parciales precisan la intensidad de los usos específicos permitidos, los limitan o prohíben, atendiendo las condiciones particulares de cada sector normativo"

Observa esta Unidad que conforme lo indicado por la Secretaría Distrital de Planeación, en la norma de la UPZ 108 Zona Industrial, el uso de vivienda debe cumplir con la condición 1, que indica que "*Solo se permite en predio con uso EXISTENTE a la entrada en vigencia del presente Decreto. No se permiten ampliaciones".* Lo anterior significa que el uso de vivienda solo se permite para las edificaciones existentes, por lo que, NUEVAS edificaciones de vivienda no están permitidas; por lo cual, al permitir el uso de vivienda en el Plan Parcial como uso principal, se configura el hecho generador de modificación del régimen de usos del suelo.

CUADRO ANEXO N° 1: CUADRO GENERAL INDICATIVO DE USOS PERMITIDOS Y LOCALIZACIÓN SEGÚN ÁREA DE ACTIVIDAD POT 190 DE 2004

LOCALIZACION		USOS (GRUPOS) / ESCALAS																						
				DOTACIONAL																				
				EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y RECREATIVOS				SERVICIOS URB. BASICOS			COMERCIO				SERVI-CIOS EMPRESA-RIALES			SERVICIOS PERSONALES				SERVI-CIOS DE ALTO IMPACTO		
AREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	VIVIENDA	INDUSTRIA	METRO POL	URBANO	ZONAL	VECINAL	METRO POL	URBANO	ZONAL	METRO POL	URBANO	ZONAL	VECINAL	METRO POL	URBANO	ZONAL	METRO POL	URBANO	ZONAL	VECINAL	METRO POL	URBANO	ZONAL
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	(1) R	(2) P	(2) R	(2) R	C	C	(2) R	(2) R	C	(2) R	(2) R	C	C	C	C	C	C	C	C	C	R	R	R

R* Restringido existente
(1) Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente

Dado que en el predio objeto del Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13, NO existía el uso residencial antes del 26 de julio de 2011 (Decreto Distrital 317 del 26 de julio de 2011 por el cual se reglamenta la UPZ 108), el uso asignado en el Decreto Distrital 800 de 2019

funge como uso nuevo, y en esa medida se tuvo en cuenta en el artículo 24 del Decreto Distrital 800 de 2019 como hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen de usos al pasar de uso Industrial a uso Residencial.

Así las cosas, de acuerdo con el concepto emitido por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, se concluye que con la expedición del Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13, se presentó modificación al régimen de usos, por cuanto se están autorizando nuevos usos: el uso de vivienda, el cual solo se permitía en predios con el uso existente y el uso de Comercio de escala zonal de acuerdo con lo contemplado en la ficha reglamentaria de usos de la UPZ No. 108-ZONA INDUSTRIAL y en tal sentido SI configura hecho generador por este ítem, con lo cual se desestima el argumento presentado por el recurrente.

Finalmente, es de resaltar que el establecimiento del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13, en el marco de la expedición de la Resolución 962 de 2021, no es el escenario para debatir el estudio comparativo de norma que sirvió de sustento para la determinación del correspondiente hecho generador de la participación en plusvalía, dado que la elaboración de dicho estudio, es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación, entidad que adoptó el instrumento de planeación que dio lugar a dicha liquidación. Por tanto, no podría la UAECD en el marco de sus competencias, desconocer o desvirtuar las decisiones urbanísticas adoptadas por la SDP, que contengan hechos generadores de plusvalía y los estudios que le sirven de sustento.

b) Imposibilidad de registrar la plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria- no exigibilidad del pago.

El recurrente en este literal indica: *"Es de advertir que la administración distrital debe permitir el ejercicio de los respectivos recursos, quedando estos en firme, y siempre que no se discuta por la vía judicial estos, no podrá inscribir la respectiva resolución en el folio de matrícula inmobiliaria y, por lo tanto, exigir su pago. Es así como el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, establece claramente que "La participación en la plusvalía solo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de*

matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquier de las siguientes situaciones"

De igual modo, el recurrente cita lo expresado por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en lo que respecta a que la exigibilidad de la participación en plusvalía depende de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la cual solo podrá realizarse una vez se encuentre en firme o ejecutoriado el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía. Es decir, cuando se haya vencido el termino para interponer recursos o cuando habiéndolos interpuesto han sido decididos. De igual modo establece que dicho concepto se armoniza con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual transcribe.

Finalmente, el recurrente determina: *"Así, tanto en ejercicio del derecho de defensa que, contra la liquidación puntual de plusvalía por la licencia otorgada, como en ejercicio general del derecho constitucional de petición le solicito a la Administración Distrital no se inscriba ningún acto de liquidación de plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva. De igual manera, no podrá sujetarse la expedición de la licencia a que dicho pago haya tenido lugar."*

En relación con lo anterior, es de precisar que en efecto, tanto la normativa citada por el recurrente, así como el artículo 8 del Decreto Distrital 803 de 2018, indican que "*para los fines de exigibilidad de la participación y publicidad frente a terceros,* ***una vez en firme el acto administrativo de liquidación de la participación en plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles****. Para que se puedan expedir licencias urbanísticas, protocolizar y/o registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado o constancia de pago que para el efecto emita la Secretaría Distrital de Hacienda". (Subrayado por fuera de texto)*

Conforme a lo anterior, es de precisar que la UAECD solo procederá con la inscripción de la Resolución n. º 962 del 7 de octubre de 2021 en el folio de matrícula inmobiliaria 050C-00086222, una vez la misma se encuentre en firme.

Ahora bien, frente a lo indicado por el recurrente respecto a que se puede realizar la inscripción de la resolución que determina el efecto plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria "(…)

siempre que no se discuta por la vía judicial (...)", se aclara que, ni en las disposiciones nacionales contenidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como en las normas distritales, esto es el Acuerdo 682 de 2017, y Decretos Distritales 790 de 2017 y 803 de 2018, ni en los conceptos citados por el recurrente, se hace referencia a la prohibición de inscribir el efecto plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria en caso de demanda judicial.

Como se explicó y lo indica el recurrente en su escrito, solo puede realizarse la inscripción del efecto plusvalía una vez el acto administrativo se encuentre en firme; esto es, para el presente caso, una vez se resuelva el recurso de reposición, conforme lo indicado en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que se refiere a la firmeza de los actos administrativos.

8.3. Inexistencia del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril Calle 13", adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda.

a) Del Avalúo del predio

En este punto, el recurrente indica que: *"El cálculo lo debe realizar la UAECD bajo el método residual, que como lo expuse tiene como objeto determinar el valor comercial antes y después de la norma, sin embargo, en estos casos, en los que se pretende es establecer el efecto plusvalía, la UAECD debe cumplir con los lineamientos establecidos por la Ley 388 de 1997, que establece que el caso del cambio de uso se debe calcular el mayor aprovechamiento del suelo, esto es, el mayor y mejor uso de la norma, sin excepción, situación que no se evidencia en el cálculo hecho al aplicar la norma anterior a la acción urbanística. Por lo que se solicita a la Unidad hacer la corrección respectiva y realice el cálculo con la UPZ 108, tal como lo exigió la SDP."*

Para el escenario ANTES de la acción urbanística se atiende la observación del recurrente y se aplican los parámetros normativos establecidos en el Estudio de Hechos Generadores de Plusvalía realizado por la Secretaría Distrital de Planeación, para el predio en estudio; es decir, se modela la ocupación del predio para desarrollar el Uso Industrial, cumpliendo con todos los parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de la

UPZ 108 Zona Industrial, y en el Decreto Distrital 080 de 2016 (Común a todas las UPZ), a saber:

Índice de ocupación máximo:	0,7
Índice de construcción máximo:	3,5
Altura máxima permitida:	5 pisos
Antejardín:	5 m (Ver Nota 1)

Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011, UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL	**PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018**
EDIFICABILIDAD	
Índice máximo de 0cupacion: 0.70 Índice máximo de Construcción: 3.50 Altura: 5 Pisos Tipología edificatoria: Continua Voladizos: se permiten Dimensión mínima de antejardín: no se exige Semisótanos: no se permiten Subdivisión predial mínima: área mínima 450 m2, frente 15 mt.	Índice máximo de 0cupacion: 0,60 Índice de Construcción Básico: 3.50 Índice de Construcción Solicitado: 3,18 Índice de Construcción Adicional: N/A La altura máxima permitida en el predio es de 84 metros y de veinte (20) pisos
CARGAS URBANISTICAS	
NO APLICA	De generación de espacios públicos peatonales De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia. De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.

Fuente: Estudio Técnico Comparativo de Norma para Identificación de Hechos Generadores de Plusvalía, PPRU #FERROCARIL CALLE

Nota 1: Para los predios con frente a la Avenida Colón (AC 13) y la Avenida Ferrocarril del Sur (TV 42), el antejardín reglamentario es mínimo de 5,00 m (Ver NOTAS ESPECÍFICAS, NOTA 1 literal c) del Plano edificabilidad del Decreto 317 de 2011 UPZ 108 Zona Industrial)

NOTAS ESPECÍFICAS

NOTA 1: La dimensión del antejardín se define de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Según lo consignado en el plano urbanístico o en la norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de dicha norma.

b) En ausencia de lo anterior o falta de coherencia con la situación existente el antejardín se determinará según costado de manzana de la siguiente manera:
- Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes, y las edificaciones existentes presenten antejardines de diferente dimensión, las nuevas edificaciones adoptarán la dimensión y características del antejardín predominante en el costado.
- Cuando en el costado de manzana existan una o más edificaciones permanentes sin dimensión de antejardín predominante, las nuevas edificaciones deben mantener la mayor dimensión de antejardín que se presente en la edificación o edificaciones permanentes.

c) De lo anterior se exceptúan los predios con frente a la Avenida de los Comuneros (AC 6), Avenida de las Américas, y la Avenida Ferrocarril de Occidente (DG 22A), cuyo antejardín reglamentario es de mínimo 8.00 metros, y para los predios con frente a la Avenida Colón (AC 13) y Avenida Ferrocarril del Sur (Tv 42), el antejardín reglamentario es de mínimo 5.00 metros.

d) En las situaciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones anteriores, el antejardín reglamentario será el definido en la ficha normativa.

"

Cabe destacar que, éstos parámetros normativos son los máximos permitidos, pero NO siempre se alcanzan dado que se deben cumplir con las exigencias normativas para su aplicación como son:

- Equipamiento comunal privado (Zonas verdes, equipamiento comunal privado construido y estacionamientos adicionales a los exigidos)
- Los estacionamientos para carga pesada, los estacionamientos para personas con discapacidad (Azules), y
- Los parqueaderos de visitantes que NO alcanzan a localizarse en un sótano, se deben ubicar en primer piso (planta).

Ahora, el área de terreno que se utiliza para el cálculo del efecto plusvalía es la determinada en el Decreto Distrital 800 de 2019, que es el insumo remitido por la Secretaría Distrital de Planeación, soporte de la reglamentación del Plan Parcial objeto de estudio. Así, el área de terreno para los dos escenarios valuatorios es de 22.767,55 m^2. Sobre ese valor se aplican los índices de ocupación y construcción máximos permitidos y posibles. Para explicar este

argumento en atención de este recurso, se incluyen algunas definiciones normativas y parámetros urbanísticos aplicados para el caso en estudio dentro del ejercicio residual, establecidas en el Decreto Distrital 080 de 2016 y Decreto Distrital 1118 de 2000, así:

Decreto Distrital 080 de 2016

> ***"Artículo 2°. Definiciones.*** *Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:*
>
> ***1. Antejardín.*** *Área libre de propiedad privada que hace parte del espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.*
>
> ***(…)***
>
> ***3. Área total construida.*** *Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.*
>
> ***4. Construcción en el uso y/o Construcción Neta.*** *Corresponde al área sobre la cual se calcula la exigencia del equipamiento comunal privado. Es la suma de todas las superficies de todos los pisos. Excluye azoteas y cubiertas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos. Así mismo, excluye depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos*

fijos, todos los corredores y las circulaciones comunes de uso comunal necesarias para acceder a las unidades privadas, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y las áreas propias del equipamiento comunal privado.

5. Edificabilidad. *Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación y demás normas volumétricas, establecidos por la norma urbanística vigente.*

(…)

8. Estacionamientos en superficie. *Adecuación de superficies pavimentadas, cubiertas o no, para parqueo de vehículos.*

(…)

14. Punto fijo. *Corresponde al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común de cada piso excluyendo la cubierta, que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso."*

"Artículo 4°. Normas sobre equipamiento comunal privado*.*

1. *<u>Elementos del equipamiento comunal privado</u>: El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación.*
2. *<u>Exigencia:</u> Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales salvo los proyectos con uso dotacional educativo, con más de 800 m2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, deberán*

prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación:.
- Para usos diferentes a vivienda: 10 m2 por cada 120 m2 de área neta de construcción en el uso.

Artículo 5°. Estacionamientos.

1. *Exigencia: En el decreto reglamentario de cada UPZ se determina la exigencia de estacionamientos para todos los usos y áreas de actividad; en los eventos que no esté contemplada la disposición sobre estacionamientos, la misma debe cumplirse de conformidad con el artículo 380 y el cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, con las salvedades y precisiones señaladas para el tratamiento de Conservación en dicho Plan y en sus disposiciones reglamentarias.*

ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO INDUSTRIAL:
SOBRE LAS ÁREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES

Localización	tipo	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
		A	B	C	D
En las diferentes área de actividad.	Privados:	1 x 120 m2 de construcción			
	Visitantes:	1 x 300 m2 de construcción			

Decreto Distrital 1108 de 2000 *"Por el cual se reglamenta el artículo 380 del Decreto Distrital 619 de 2000 El alcalde Mayor de Bogotá, Distrito Capital, en uso de sus atribuciones constitucionales y regales, en especial de las conferidas por el artículo 38, ordinal 4, del Decreto Ley 1421 de 1993 "*

Artículo 4*: DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.*

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

(…)

c. Áreas de cargue y descargue:

Los usos de comercio y servicios, dotacionales, e industriales de escala metropolitana y urbana, reservarán áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un cupo de 3,00 por 10,00 metros por cada 500 metros cuadrados, sobre el área destinada a estacionamientos privados, los cuales serán contabilizados dentro de estos, como resultado de la aplicación del cuadro anexo Nº 4 del Decreto Distrital 619 de 2000."

Realizada la nueva modelación de ocupación ajustada a los parámetros normativos descritos anteriormente, se alcanzaron los siguientes valores finales por cada uno de ellos, calculados sobre el ANU de 22.767,55 m^2:

Índice de ocupación (I.O.) final:	0,6748	15.363,54 m^2
Índice de construcción (I.C.) final:	3,04	69.135,94 m^2
Altura máxima permitida:	5 pisos	
Antejardín:	5 m	2.077,56 m^2

La modelación descrita anteriormente se encuentra condicionada por la altura máxima de 5 pisos permitida por la norma urbanística, de tal manera que si la aplicamos al I.O. máximo permitido (22.767,55 m2 * 0,7 = 15.937,29 m2) se obtendría una edificación con puntos fijos y circulaciones adicionales de 79.686,43 m^2 (15.937,29 m^2 * 5). Esta área construida por volumetría (Área total construida ATC), se compara con la calculada por el I.C. máximo permitido, es decir, 22.767,55 m^2 * 3,5 = 79.686,43 m^2, la cual NO incluye los Puntos Fijos.

Para hacerlas comparables, se lleva el área construida por índice a Área total construida (ATC) adicionando el área de construcción para puntos fijos (El porcentaje de los puntos fijos es el 10% partiendo del ATC), por tanto, el ATC es para este caso 88.540,47 m^2 (79.686,43 m^2 / 0,9), siendo ATC = área total construida, la cual debe ser la que cumpla todas las condiciones normativas, es decir:

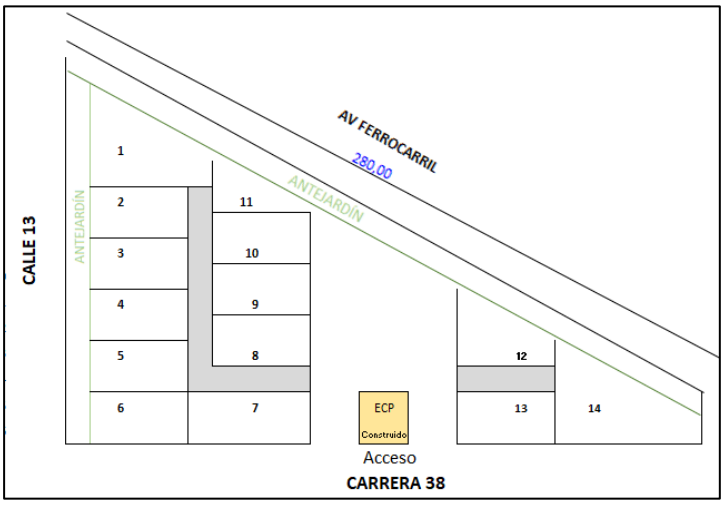
ATC por volumetría = 79.686,43 m^2 (I.O. * 5 pisos)

ATC POR I.C. + Puntos Fijos = 88.540,47 m^2 (ANU * 3,5 + Puntos Fijos)

Al NO poderse superar los 5 pisos de altura y la ocupación máxima permitida, el ATC inicial de la modelación será de 79.686,43 m^2.

El área toral construida ATC inicial, se divide en dos edificaciones de 5 pisos cada una más un sótano con el fin de disponer espacio para la localización de los estacionamientos exigidos para el uso industrial.

El siguiente paso es determinar el área vendible final (Bodegas en propiedad horizontal PH), y para ello se descuentan los Puntos Fijos (Módulo de escaleras y ascensores) y las circulaciones en pasillos. El bosquejo de ocupación se muestra en la siguiente ilustración:



Fuente: Elaboración Propia.

Del área total construida (ATC), se descuentan los 7.681, 77 m^2 de puntos fijos y los 6.913, 59 m^2 para pasillos de circulación de personal y de mercancías (Ver Anexo 4 Ejercicios Residuales, del Informe Técnico de Plusvalía). Como el equipamiento comunal construido se hace por fuera de la edificación principal, el área vendible final es de 62.222,35 m^2. (76.817,71 m^2 – 7.681,77 m^2 – 6.913,59 m^2).

Sobre esta área vendible (Área en el Uso) se calcula la exigencia normativa de: Equipamiento comunal privado (5.185,20 m^2) y estacionamientos (518 Privados, 207 Visitantes, 362 Bicicletas, 24 Minusválidos). (Ver Anexo 4 Ejercicios Residuales, del Informe Técnico de Plusvalía)

Con todas las exigencias normativas de la UPZ 108 para el predio en cuestión, se resume la ocupación total del predio de la siguiente manera, en unidades de metros cuadrados de terreno:

Área total (ANU):	22.767,55 m^2
Área marcada Reserva Vial (Usada como ZV del equipamiento)	2.436,92 m^2
Huella de los edificios Industriales:	15.363,54 m^2 (I.O.= 0,6748)
Antejardines:	2.077,56 m^2
Huella equipamiento comunal construido (Edificio de 3 pisos)	345,68 m^2
Estacionamientos en planta (minusválidos, de Carga y Bicicletas)	1.949,65 m^2
Estacionamientos en planta (33 Visitantes) :	577,50 m^2
Total OCUPACIÓN proyecto Industrial	**22.750,86 m^2**

Por lo que se puede evidenciar que se desarrolló el mayor aprovechamiento posible, según la disponibilidad del área de terreno del ámbito del plan parcial

b) Avalúo comercial del predio antes de la acción urbanística

En este punto, el recurrente afirma que "*El primer ejercicio dentro del cálculo que hizo la UAECD, como soporte de la resolución que se recurre, es el valor del predio con la norma urbana establecida en la UPZ 108 Zona Industrial"* (…). Al respecto el recurrente señala la

norma de dicha UPZ, y continúa indicando: *"Sin embargo, al revisar el ejercicio realizado, que es el sustento de la resolución que se recurre se encuentran varias inconsistencias que se deben corregir y, por ende, variar el cálculo del efecto plusvalía establecido en la recurre. Por lo que a continuación se explicaran de forma general cada una de las inconsistencias que presenta este cálculo (...)"*

Por lo cual esta Unidad procederá a pronunciarse frente a cada una de las presuntas inconsistencias manifestadas por el recurrente:

i) En relación con las áreas

1. Área neta del predio para efectos del cálculo de la UPZ 108

En este punto el recurrente afirma que: *"En el documento "CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA "FERROCARRIL CALLE 13", se describe que para determinar el valor del predio con la norma de la UPZ 108, se tomó como referencia el área del predio de 22.767,55 m2, pero le resta las áreas de reserva vial por las vías arteriales AC 13 (Avenida Colon) y AK 39 (Avenida Ferrocarril del Sur) que suman 2.436,92 m2 iniciando el ejercicio con área neta urbanizable de 20,330,63 m2.* Por tanto, continúa afirmando que *"la UAECD no tiene por qué hacer ningún descuento de la reserva vial porque como lo ha establecido la misma SDP, estas son indicativas, el área demarcada como reserva vial solo se puede descontar, únicamente, cuando se ha constituido la afectación vial, a través del acto administrativo, y, además ha sido inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria".*

También asegura el recurrente que *"al revisar el folio de matrícula del predio que conforma el plan parcial, no existe ninguna afectación vial, es así como el área de reserva, en este caso, es una simple demarcación de las zonas que se pretenden construir, que en futuro puedan ser afectadas o adquiridas para la ejecución de obras o programas públicos, la cual se materializa en un acto administrativo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, que determina la afectación. Situación que ha ocurrido por lo que jurídicamente, no es posible hacer un descuento del área de reserva para el predio bajo estudio".*

De igual modo continua indicando que *"el área que se debe tener de referencia para estos ejercicios es el área jurídica del predio, que es la que se encuentra en el título, escritura pública debidamente registrada, es decir, que el área bruta del predio para este caso es de 22.845,3 metros cuadrados y no 22.765,55, como lo tiene la UAECD, a menos que se demuestre que el área se ha ajustado con el procedimiento de cabida y linderos y la resolución que decidió el trámite se ha registrado en el folio de matrícula respectivo".*

Finalmente, el recurrente concluye que *"En suma, para hacer el cálculo con la norma antes de la acción urbanística, la UAECD tiene que tomar el área bruta del pedio, sin lugar a descontar las cargas, dado que en este caso el uso es industrial, y en aplicación de la norma, el desarrollo del uso industrial para su desarrollo no requiere de cargas generales ni locales."*

Se acoge la observación, en el sentido de no descontar las áreas de reserva vial al área bruta; por lo que, las área resultantes de los índices de ocupación y de construcción se aumentan y se ratifica que el área bruta utilizada en el marco del recurso se extrae del Decreto Distrital 800 de 2019, por el cual se adopta el del Plan Parcial, es decir, 22.767,55 m^2.

2. Índice de ocupación y construcción para efectos del cálculo con la UPZ 108

En este numeral, el recurrente afirma que: *"En el mismo documento del cálculo, la UAECD consideró como uso principal permitido el industrial, y a partir de ahí proyecto, haciendo un desarrollo del ejercicio residual, la construcción de bodegas en parque industrial con edificaciones hasta de tres pisos en propiedad horizontal; y determino que el área vendible final es igual al área total construida.*

Continua el recurrente indicando que *"es importante anotar que en el ejercicio valuatorio la UAECD tiene que cumplir con las disposiciones normativas que exige el articulo 77 y S.S de la Ley 388 de 1998, que determina que el efecto plusvalía se debe calcular con el mayor aprovechamiento del suelo, en este caso el máximo potencial de la norma. Nótese que la norma que se le debe aplicar al predio es la UPZ 108 (...)".*

Y seguidamente afirma:

"Es así como la UAECD debe calcular una construcción para el predio, antes de la acción urbanística de una edificación de cinco (5) pisos, con un índice máximo de ocupación de 0,7 más un 0,1 adicional que le permite la norma por haber aplicado el uso industrial para todo el predio, sin aislamientos y con parqueaderos en sótanos, dado que como lo exige la norma, este es el mayor aprovechamiento del suelo (artículo 76 de la Ley 388 de 1997).

Obsérvese que la administración distrital se abstiene de determinar el mayor aprovechamiento, dejando de aplicar el máximo potencial de la norma, aseverando que para el uso industrial no es frecuente hacer parqueaderos en sótano, sin tener ningún soporte su afirmación y cuando si hay desarrollos con uso industrial con parqueadero en sótano y con altura de 5 pisos, por lo que se solicita a la UAECD aplique al cálculo el máximo potencial de la norma, para que se pueda dar el mayor aprovechamiento del suelo que exige la ley.

Además, una vez establece una tipología de un proyecto que no utiliza el máximo potencial de la norma, determina que ese proyecto obtuvo un índice de ocupación: 0,7 índice de construcción: 1,8, calculados sobre un área neta urbanizable, que no corresponde con la del predio. Es importante reiterar que, en este caso la SDP determino que el índice de construcción antes de la acción urbanística es 3,5 y cinco (5) pisos sobre este análisis de comparación de norma es que la UAECD debe hacer los respectivos cálculos. Y es precisamente la norma la que limita el ejercicio de cálculo a la UAECD, por lo que estos ejercicios deben respetar lo establecido por la SDP.

Las anteriores inconsistencias tienen una repercusión directa en el área de construcción y el área vendible, por lo que se solicita a la UAECD que modifique su cálculo, modificando el área neta urbanizable y aplicando el máximo potencial de la norma, realizando un nuevo cálculo de las ventas y costos respectivos."

Como se ilustró y explicó en la respuesta del numeral **8.3** literal **a**, los índices de ocupación y construcción se aplicaron sobre el área total de terreno de 22.767,55 m^2 y el área total construida (76.817,71 m^2) alcanza los 5 pisos de altura, actualizando el área vendible final a 62.222,35 m^2.

ii) En relación con los costos directos e indirectos del proyecto

En este punto el recurrente establece que: *"La utilidad es un item que impacta los costos indirectos del proyecto, que para este caso la Unidad determinó que la utilidad en los proyectos con uso de vivienda es menor a la utilidad del uso industrial, estableciendo una utilidad en ventas para el proyecto de vivienda del 12% y una utilidad del proyecto industrial de 14%, sin hacer una justificación en la esta diferencia.*

Adicionalmente indica que *"En el documento técnico de soporte para el cálculo residual del lote con matrícula inmobiliaria no 050C-86222 que se anexa, y hace parte de este recurso, se demuestra que hay inconsistencias en general en los costos directos e indirectos que van a impactar de forma directa en el valor del metro cuadrado del predio del plan parcial. Por lo que se solicita a la UAECD que determine con soportes y evidencias reales por qué la utilidad de un proyecto industrial es mayor que la de un proyecto residencial, como el que autoriza el plan parcial. Finalmente, se solicita que para volver a hacer el cálculo con la norma de la UPZ 108 se corrijan cada uno de los ítems que tienen inconsistencias y que se exponen con detalle, en el Documento técnico de soporte para el cálculo residual del lote con matrícula inmobiliaria 050C-86222 que se aporta, que hace parte de este recurso."*

Los costos directos se estiman de acuerdo a la edificación modelada que permite el mejor aprovechamiento en ocupación en planta. Es decir, se determinaron dos edificaciones de cinco (5) pisos de altura con un sótano, los cuales dieron como resultado un costo directo de \$970.145,43 m^2, y para la edificación del equipamiento comunal privado en tres (3) pisos, se obtuvo un costo directo de \$969.012,21 m^2, presupuestos que se anexan en el informe técnico del nuevo cálculo del efecto plusvalía realizado. Las zonas duras (\$333.928,57 m^2) y las zonas verdes (\$34.000 m^2) se costean con los presupuestos desarrollados por la UAECD. Todos los presupuestos están determinados a la fecha del Decreto Distrital 800 de 2019, es decir, a diciembre de 2019.

Cada presupuesto contempla de manera minuciosa los ítems que conforman el producto inmobiliario planteado. Ahora, respecto a la utilidad para el uso industrial del 14%, y por qué es mayor a la utilidad del uso residencial usada en el escenario con el Decreto Distrital 800 de 2019

del 12%, se le informa que son parámetros aplicados en el medio de la construcción y que se pueden avalar con estudios realizados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, donde se muestran los siguientes rangos de valores:

Nota: Es importante indicar que se tienen opiniones directas y en diferente escenario temporal de más de diez empresas constructoras de la ciudad y que por

Página 9 de 10

Carrera 15 No. 91 - 30 Piso 3 PBX: +57 1 7395550 - www.lonjadebogota.org.co Bogotá, D.C. Colombia

LONJA DE BOGOTA FUNDADA EN 1945 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ Miembro de FEDELONJAS

70 AÑOS CONSTRUYENDO CIUDAD

petición de estos y ante la condición que la utilidad hace parte de su negocio productivo, por efecto de confidencialidad, no es posible indicar los nombres o referencias de dichas entidades.

MIEMBROS DE:

Por lo tanto, el siguiente cuadro presenta los rangos de utilidad por usos y sus tipologías, que ha estandarizado la Lonja de Propiedad Raíz De Bogotá, como producto de su experticia y conocimiento del gremio constructor e inmobiliario, así:

USO	CARACTERÍSTICA	RANGO DE UTILIDAD DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO SOBRE LAS VENTAS
RESIDENCIAL	ESTRATO VIS - VIP	6 al 8%
	ESTRATOS 2	8 al 10%
	ESTRATO 3	12 al 15%
	ESTRATO 4	14 al 16%
	ESTRATO 5 – 6	14 al 16%
INDUSTRIAL	AGRUPADA PH	12 al 14%
	INDIVIDUAL	12 al 15%
COMERCIO	DE SERVICIOS	15 al 18%
	COMERCIO LOCAL	15 al 20%
	COMERCIO ZONAL	15 al 20%
	COMERCIO METROPOLITANO	20 al 22%
SISTEMA DE LOTEO	CAMPESTRE	14 al 18%
	URBANO	20 al 25%

Así las cosas, se observa que la determinación del porcentaje de utilidad tiene sustento en los rangos de valores establecidos en el sector de la construcción, por lo que no puede indicarse que no exista sustento de esta decisión.

c) Avalúo comercial del predio después de la acción urbanística

En este literal el recurrente afirma que: "*En el ejercicio del cálculo con la norma que generó la acción urbanística, que se requiera para la determinación del efecto plusvalía, la UAECD,*

también, tiene algunas imprecisiones que se deben corregir, las cuales se describen a continuación"

De acuerdo con lo anterior el recurrente indica que la UAECD determinó que el valor de este predio es de las de 69 mil millones, pero por otro lado el Banco Davivienda, entidad que financia el proyecto, hizo un avaluó del predio con la norma actual y es resultado fue de $ 42.263.805.000.

Por lo tanto, concluye indicando que: *"Es así como no cabe duda de que la UAECD tiene que hacer una revisión del avaluó de este predio, revisando cada uno de los ítems, dado que no puede haber una diferencia de más de 27 mil millones de pesos en dos avalúos comerciales que utilizaron la misma técnica residual, por lo que se objeta el ejercicio que hizo la UAECD, primero, en relación con el avaluó comercial del predio después de la acción urbanística. Este ejercicio tendrá como anexo el "Documento técnico de soporte para el cálculo residual del lote con matrícula inmobiliaria no. 50C-86222, el cual hace parte integral de este recurso, en el que se establecerá con precisión las inconsistencias cometidas en la determinación del efecto plusvalía."*

Respecto a la comparación que realiza el apoderado de Fiduciaria Bogotá, entre el avalúo por método residual y el avalúo comercial realizado por Davivienda como soporte para financiar el proyecto, según lo informa el mismo recurrente, se puede concluir que el avalúo realizado por el Banco fue efectuado para la fecha mayo de 2021 con especificaciones económicas distintas a la fecha de elaboración del informe de la UAECD y aplicando características normativas diferentes a las establecidas en el Plan Parcial aprobado.

Así mismo, se indica que, el informe de avalúo presentado por el peticionario no contiene toda la información que permita verificar y comprobar los datos y las fuentes que soportan el resultado final; por ejemplo, valores de ventas y valores de costos de construcción; tal y como lo hizo la UAECD; por lo tanto, no aplica el soporte aportado. Por lo tanto, no es procedente la comparación y no aplica la solicitud de realizar un nuevo avalúo para el escenario DESPUÉS.

Ahora bien, respecto de las demás variables del cálculo que indica el recurrente que deben ser

revisadas, se tiene lo siguiente:

i) Área de construcción

El recurrente afirma que: *"En el estudio de cálculo, la UAECD no contempló dentro del área de edificación a construir, unas áreas que están contempladas en el plan parcial y que adicionan al área construida del proyecto, 6.988,43 m2. Obsérvese, que sin ninguna justificación la UAECD en el cálculo determina un porcentaje de puntos fijos y circulación sin que estos estén soportados por lo establecido en el Plan Parcial, lo que genera una diferencia en el área total construida. (...) Por lo que se solicita a la UAECD corregir el área total construida en aplicación de la norma del plan parcial".*

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (m2)
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	22.767,55
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	17.798,36
Área vendible privada y circulaciones que suman para índice	70.625,45
Área construida vivienda	69.026,37
Área construida comercio	489
Puntos fijos, área de parqueaderos y equipamiento comunal privado	25.897,43
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	95.412,80
IC FINAL PROPUESTO (ICO)	3.102

Fuente: Decreto Distrital 800 de 2019

Al respecto se informa que, las áreas construidas corresponden a las resultantes al aplicar el índice de construcción permitido por la norma de la acción urbanística, la cual NO incluye los Puntos Fijos. Por lo anterior, para determinar el área total construida es necesario adicionar lo correspondiente al módulo de escaleras y ascensores (10% calculado a partir del área construida por IC), en la misma forma como se explicó en la respuesta del numeral **8.3** literal **a;** pero ahora, con los valores autorizados por el Decreto Distrital 800 de 2019.

Área construida en el Uso **ATC** (Con Puntos fijos y circulaciones)

Residencial	69.026,37 m^2	77.929,39 m^2
Comercial	489,00 m^2	543,33 m^2

Nota: Como el comercio zonal tiene acceso directo al espacio público, no requiere circulaciones en pasillos, a diferencia del uso residencial, que requiere circulaciones en pasillos a partir de la salida del ascensor y/o escaleras.

Así las cosas, la diferencia de áreas descrita en el cuadro elaborado por el recurrente, corresponden a que las áreas autorizadas por los índices de construcción NO incluyen los puntos fijos de las edificaciones; los puntos fijos, corresponden al 10% del área total construida de una edificación, de modo tal que, al restarle esa área que NO es vendible, se obtiene el área por índice autorizada en el Decreto Distrital 800 de 2019, que para el caso del Comercio, se construyen (área total construida) 543 m^2, se descuentan los puntos fijos (10%) de 54,33 m^2 para obtener finalmente el área autorizada por índice de 489 m^2. Lo mismo se hizo con los otros usos autorizados en el Plan Parcial.

De conformidad con lo anterior, se anexan las definiciones que soportan lo actuado en el ejercicio residual para el escenario DESPUÉS. Adicionalmente, como es de conocimiento general en el gremio valuatorio, en la norma urbanística de la Capital de la República, los puntos fijos NO hacen parte del índice de construcción.

3. Área total construida. Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

14. Punto fijo. Corresponde al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común de cada piso excluyendo la cubierta, que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso.

Fuente: Decreto Distrital 080 de 2016

Por lo tanto, se puede inferir que el ejercicio residual realizado para el escenario DESPUÉS se ajusta a las definiciones de área construida por índice de construcción y la existencia de puntos fijos para los cálculos de área total construida y área final vendible, por tanto, no hay lugar a corregir las áreas construidas como lo solicita el peticionario.

ii) Costos directos o indirectos

Por último, el recurrente establece que: *"Al hacer la corrección anterior, de aumentar el área total construida, se incrementa el costo directo del proyecto, usando el mismo indicador de $/m2 asumido por la UAECD para el uso residencial ($ 1.390.178). En relación con los costos indirectos se tiene que al UAECD no incluye ciertos rubros típicos de estos proyectos, lo que impacta en el valor final del metro cuadrado y donde se evidencian las inconsistencias que presenta este cálculo. Por lo que se solicita a la Unidad, volver a hacer el cálculo con la norma del Plan Parcial y se corrijan cada uno de los ítems que tienen inconsistencias y que se exponen en detalle en el Documento técnico de soporte para el cálculo residual del lote con matrícula inmobiliaria 050C-86222 que se aporta, que hace parte de este recurso".*

Tal como se indicó en el literal anterior, se reitera que las áreas construidas se ajustan a las definiciones urbanísticas y los costos directos usados (residencial, comercial, parqueaderos, equipamiento comunal privado y demás) por tanto, no resultan procedentes las modificaciones sugeridas por el recurrente.

Ahora bien, respecto a la afirmación realizada por el apoderado del propietario, en la cual infiere que la UAECD no incluye ciertos rubros en los costos indirectos, se informa que las modelaciones se hacen con los costos exigidos estandarizados para llevar a cabo el proyecto urbanístico; tanto para el escenario ANTES de la acción urbanística como con la expedición del Decreto Distrital 800 de 2019. Y se cumple con los costos indirectos estimados fijados por la ACIEM, el manual de referencia de tarifas para la contratación de servicios profesionales de ingeniería en Colombia y el Decreto Nacional 2090 de 1989. Así mismo, estos costos son concordantes con el tipo de producto inmobiliario y los valores de venta.

Es importante aclarar que el impuesto predial no es un costo del proyecto, sino un impuesto a la propiedad inmueble, en la misma línea el ICA no corresponde a un impuesto derivado del ejercicio de construir un proyecto inmobiliario, sino a una actividad comercial, industrial o de servicios, que bajo los lineamientos del ente rector de avalúos del país el Instituto Geográfico Agustín Codazzi no se incluye en el método residual.

Ahora bien, respecto a las cargas urbanísticas asignadas en el Plan Parcial, se tuvieron en cuenta las descritas dentro de la normativa, en especial, las del cuadro de cargas urbanísticas del artículo 20 del Decreto 800 de 2019, las cuales fueron costeadas dentro del ejercicio vial (Vías y andenes), ya que fueron básicamente de espacio público vial, como contraprestación de los beneficios del Plan Parcial (Usos autorizados y edificabilidad permitida para cada uno de ellos), y adicionalmente se le informa a la Fiduciaria Bogotá, que ni en el instrumento normativo ni en el DTS anexo al Decreto 800 de 2019 se identificaron cargas urbanísticas adicionales, por lo tanto, no se incluyeron costos adicionales a lo descrito en el Decreto en mención, dentro del ejercicio residual para el escenario DESPUÉS, tal como se muestra en la siguiente imagen tomada del citado Decreto:

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ferrocarril – Calle 13"*, ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones."

CARGAS URBANÍSTICAS PPRU	ÁREA M2
CARGA URBANÍSTICAS TOTALES	**4.969,19**
CARGA URBANÍSTICA OBLIGATORIA (20%)	**4.553,51**
Cesión para conformación de andén Avenida Ferrocarril del Sur – Carrera 39 sobre reserva vial	2.021,09
Cesión para conformación de andén Avenida Colón - Calle 13 sobre reserva vial	0,15
Cesión para conformación de andén Avenida Ferrocarril del Sur – Carrera 39	1.347,06
Cesión para conformación de andén Avenida Colón - Calle 13	245,02
Cesión para conformación de andén Calle 17	30,16
Cesión para conformación de andén Carrera 38	655,48
Plazoleta	254,55
CARGA URBANÍSTICA ADICIONAL	**415,68**
Cesión para conformación de vía vehicular Avenida Ferrocarril del Sur – Carrera 39 sobre reserva vial	415,68
CARGAS URBANÍSTICAS PARA LA GENERACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO EN CONTRAPRESTACIÓN DE LOS BENEFICIOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL OTORGADOS.	**0.00***

Fuente: Decreto Distrital 800 de 2019.

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"

Resueltos los argumentos presentados por el recurrente y dado que se acogen los argumentos relacionados con el avalúo comercial antes de la acción urbanística, se emitió el *"INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PALAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "FERROCARRIL – CALLE 13" DECRETO DISTRITAL Nº 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019"*, en el que se encuentra el soporte técnico del ejercicio realizado y se sustenta la respectiva liquidación, el cual se presenta a continuación, y hace parte integral del presente acto administrativo:

"(…)

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

LOCALIZACIÓN	*LÍMITES*
Norte	*Avenida Ferrocarril del Sur - Carrera 39*
Sur	*Carrera 38*
Oriente	*Calle 17*
Occidente	*Avenida Colón - Calle 13*

***Fuente**: Decreto Distrital N° 800 de 2019, artículo 2º.*

El plan parcial basicamente está conformado por el predio que se relaciona a continuación, ubicado en el sector catastral 004208 Los Ejidos, en la Localidad 16 -Puente Aranda-, información que se extractó del Decreto Distrital N° 800 del 20 de diciembre de 2019:

CHIP	*MATRÍCULA*	*DIRECCIÓN*
AAA0073SJSY	*50C-00086222*	*Avenida Calle 13 n° 38 - 54*

El plan parcial se localiza en el centro-occidente de la ciudad, en una zona donde predomina el uso industrial y acompañado de usos comerciales sobre las vías arteriales del sector y dotacionales al interior de la zona industrial. El planteamiento de este proyecto, busca consolidar el modelo de renovacion urbana, estructurando un plan urbanístico que considere los mejores aprovechamientos en edificabilidad y un nuevo uso del suelo residencial y mejorando las condiciones del entorno, entre estas, el espacio público, la movilidad y la calidad de habitabilidad.

El equipamiento urbano próximo al sector se considera en buen estado, las vías se encuentran pavimentadas y en regular estado de conservación, la zona cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono y gas domiciliario y en el equipamiento próximo se destacan la Secretaría Distrital de Movilidad, la Secretaría Distrital de Salud, la Biblioteca Universidad Distrital Francisco José de Caldas (antiguo Matadero Distrital), la URI de Puente Aranda, la Unidad Permanente de Justicia (UPJ), la Estación Transmilenio Zona Industrial y la zona comercial de San Andresito de la 38, por citar algunos.

REGLAMENTACIÓN VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- *Ley N° 388 del 18 de julio de 1997*
- *Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998*
- *Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003*
- *Decreto Nacional N° 1788 del 03 de junio de 2004*
- *Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi*
- *Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008*
- *Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017*
- *Decreto Distrital N° 790 del 28 de diciembre del 2017*
- *Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018*

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	***CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA***	***CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA***
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	***DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018***
Área de actividad	*Industrial*	*Industrial*
Tratamiento	*Consolidación Modalidad de sectores urbanos especiales*	*Renovación urbana Modalidad redesarrollo*
Sector normativo	*1*	*No aplica*
Subsector de edificabilidad	*A*	*No aplica*
Subsector de uso	*I*	*No aplica*
Tipología	*Continua*	*Continua en plataforma Aislada entre edificaciones*
Altura máxima permitida	*5 pisos*	*84 m. y 20 pisos; restricciones según concepto de la Aeronáutica Civil.*
Índice de ocupación máximo	*0,7*	*Resultante*
Índice de construcción máximo	*3,5*	*3,102*
Demanda de estacionamientos	*C Según anexo 4 Decreto Distrital N°190 de 2004*	*C Según anexo 4 Decreto Distrital N°190 de 2004*
Estrato	*No aplica*	*3*
Antejardín	*5 m*	*No se exige por costado de Mz Art 11 Decreto 804/18*

ÍTEMS	***CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA***	***CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA***
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	***DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018***
	Para frentes sobre las vías Avenida Colón (AC 13) y Avenida Ferrocarril del Sur (TV 42)	
Aislamiento lateral	*No se exige*	*No aplica*
Aislamiento posterior	*No aplica*	
Usos del suelo	***Uso Principal:*** *Industria*	***Usos Principal:*** *Residencial* ***Complementarios****:* *Comercio vecinal y zonal*

Fuente*: Estudio técnico comparativo de norma del Decreto Distrital N° 800 de 2019, UPZ 108 Zona Industrial (Decreto Distrital N° 317 de 2011), Decreto Distrital N° 080 de 2016, Decreto Distrital N° 804 de 2018.*

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril - Calle 13", ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones" son:

*"**ARTÍCULO 24-. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018 y con el*

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"

"Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía" del 20 de noviembre de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, la adopción del presente plan parcial SI configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación deusos del suelo.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, NO se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, pues no hay aumento del índice de construcción que se pueda desarrollar en el área del Plan Parcial, al corresponder al existente en la Unidad de planeamiento Zonal N° 108 Zona Industrial."

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS (ZHF)

ZHF ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO:	*6712415154432*
CLASE DE SUELO:	*Urbano No Protegido*
ÁREA DE ACTIVIDAD:	*Industrial*
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	*De sectores urbanos especiales*
TOPOGRAFÍA:	*Plana (0 a menos del 7 %).*
SERVICIOS PÚBLICOS:	*Servicios Básicos más tres complementarios*
VÍAS:	*Vehiculares pavimentadas, buen estado, vía arterial principal*
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	*Industrial*
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	*Industria transformadora*

ZHF CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO:	*6713115154413*
CLASE DE SUELO:	*Urbano No Protegido.*
ÁREA DE ACTIVIDAD:	*Industrial*
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	*Renovación urbana modalidad redesarrollo.*
TOPOGRAFÍA:	*Plana (0 a menos del 7 %).*
SERVICIOS PÚBLICOS:	*Servicios Básicos más tres complementarios.*
VÍAS:	*Vehiculares pavimentadas, buen estado, vía arterial principal*

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"

ACTIVIDAD ECONÓMICA: *Residencial.*
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: *Tipo 3*

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, el cual se encuentra definido y reglamentado, en la Resolución N° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-.

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Dentro del estudio normativo de este escenario, físicamente se toma como referencia el área del predio de 22.767,55 m^2 establecida en el artículo 7 del Decreto Distrital N° 800 de 2019. Se describe la misma área de terreno identificada como Reserva Vial en el Decreto Distrital N° 800 de 2019 (2.436,92 m^2) la cual no será ocupada por la construcción propuesta; es decir, será un área libre contabilizada para cumplir con la exigencia de zonas verdes del equipamiento comunal privado. Con esta información, se organiza el esquema de ordenamiento autorizado por la norma urbana aplicable y descrita anteriomente, estableciendo los antejardines[5], con un área total de 2.077,56 m^2, lo que genera un área disponible de 18.253,07 m^2, extensión que corresponde al área bruta de terreno menos la Reserva Vial menos el área de antejardines, dado que no se tienen establecidas cargas urbanísticas de cesiones dentro del Decreto Distrital N° 317 de 2011, reglamentario de la UPZ N° 108 Zona Industrial.

Se destaca que la SDP, a través del Oficio 2023ER1243 del 15 de abril de 2023, informó que para el escenario ANTES no es aplicable del Decreto Distrital 804 de 2018, porque el predio en estudio se encuentra en ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

Siendo así las cosas, se modela la ocupación máxima que se puede alcanzar teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto Distrital 317 de 2011 (Reglametario de la UPZ 108 Zona Industrial) y los parámetros comunes a todas las UPZ descritas en el Decreto Distrital 080 de 2016. Para la ocupación,

[5] Área calculada sobre la cartografía oficial de la UAECD y según lo estipulado en el Decreto 317 de 2011 (Plano EDIFICABILIDAD Nota 1 Literal c) "…y para los predios con frente a la Avenida Colón (AC 13) y Avenida Ferrocarril del Sur (TV42), el *antejardín* reglamentario es de mínimo 5,00 metros"

se valida el autorizado por índice para el predio (0,7); es decir, 22.767,55 m^2 por 0,7 = 15.937,29 m^2 y los demás parámetros normativos para generar el uso industrial que incluye los antejardines (Sobre la AC 13 y la AK 39), equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta, obteniendo así una ocupación máxima final de 15.937,29 m^2, producto de la debida aplicación de las normas urbanas y volumétricas vigentes.

Para determinar el área construida en el uso, y como el predio es de uso industrial, se comparan dos escenarios, a saber: El primero, por el índice de construcción máximo autorizado (3,5) y el segundo, por la ocupación máxima permita y la altura autorizada de 5 pisos.

*Primer escenario: 22.767,55 m^2 * 3,5 = 79.686,43 m^2 (sin incluir puntos fijos)*
*Segundo escenario: 15.937,29 m^2 * 5,0 = 79.686,43 m^2 (Incluye puntos fijos)*

Como se trata de determinar el área total construida que se puede alcanzar en el modelamiento, se igualan los escenarios con los puntos fijos (Se estiman que los puntos fijos: Modulo de escaleras + ascensores, corresponden al 10% del área total construida de una edificación), obteniendo los siguientes valores:

*Primer escenario: 22.767,55 m^2 * 3,5 + Puntos fijos = 88.540,47 m^2 (Incluye puntos fijos)*
*Segundo escenario: 15.937,29 m^2 * 5,0 = 79.686,43 m^2 (Incluye puntos fijos)*

Por lo tanto, el área total construida se obtiene con la ocupación máxima permita (ajustada por ocupación en planta de parqueaderos) y los 5 pisos de altura autorizados; es decir, el segundo escenario. Es así como la ocupación se realiza de la siguiente manera: dos edificios de Bodegas en altura ocupando 15.363,54 m^2 para desarrollar el uso principal (Uno con huella aprox de 11.071,32 m^2 sobre Calle 13 y otro con huella de 4.292,23 m^2 sobre Calle 17), antejardines de 2.077,56 m^2 (5 m sobre los ejes viales AC 13 y Av Ferrocarril de Occidente), huella de la construcción para equipamiento comunal privado de 345,68 m^2 (edificio de 3 pisos) y un área de 1.949,65 m^2 de zonas duras para 10 parqueaderos privados de cargue-descargue, 24 parqueaderos azules, y 362 estacionamientos para bicicletas, y un área de 577,50 m^2 para 33 parqueaderos de visitantes (los restantes parqueaderos para visitantes se localizan en el sótano), todos ellos en planta. (Ver Anexo 3 Cartografía).

Para el desarrollo del ejercicio residual, se consideró proyectar el uso principal permitido en este escenario normativo, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma; por lo que se plantearon, según lo descrito en el párrafo anterior, dos edificaciones de cinco (5) pisos de altura

con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, obteniendo un área construida en el uso (sin tener en cuenta el área de sótanos) de 76.817,71 m^2 que requieren puntos fijos (Escaleras y ascensores, establecidos en un 10 %) de 7.681,77 m^2 y de circulaciones adicionales (Pasillos, establecidos en un 10 %) de 6.913,59 m^2 para el transporte de insumos y/o productos terminados. Finalmente, se obtiene un área vendible de 62.222,35 m^2, resultado de descontar del área total construida sin sótanos (en el uso) las áreas de los puntos fijos y circulaciones adicionales.

La modelación parte del principio de maximizar la ocupación en planta (Ajustada a 15.363,54 m^2), lo que hace necesario construir un sótano sobre la huella de los edificios de cinco (5) pisos para cumplir con las exigencias normativas de los estacionamientos de autos, especialmente los privados y los visitantes (518 privados y 207 de visitantes), distribuidos así: En sótano, 682 entre 508 Privados y 174 de visitantes, dejando disponibilidad en planta para 10 parqueaderos privados (cargue-descargue), 33 parqueaderos de visitantes, 24 estacionamientos azules y los de bicicletas. El equipamiento comunal privado construido (1.037,04 m^2) se ubicó en planta en una edificación de 3 pisos con ocupación de 345,68 m^2.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre AB):
Índice de ocupación: 0,6748
Índice de construcción: 3,04 (Máximo alcanzado con la altura de 5 pisos permitida)

La cantidad de estacionamientos propuestos están de acuerdo a la exigencia normativa del Decreto Distrital N° 190 de 2004 (Anexo 4) y del Decreto Distrital N° 804 de 2018 (artículo 32 numeral 1 literal d), para un total de 725 estacionamientos; de los cuales, 518 son privados y 207 son para visitantes; con 24 estacionamientos azules, 10 para cargue y descargue y de 362 para bicicletas.

Es de anotar que 10 parqueaderos privados se construyen y ubican en planta, porque corresponden a tráfico pesado (área de ocupación de 53,03 m^2) y requieren ubicarse frente a la fachada de los edificios para cargue y descargue.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se elaboran los presupuestos especiales para la construcción de dos edificios de 5 pisos con sótano para bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto es calculado para diciembre de 2019 con un valor de costo directo ponderado de $970.145,43 m^2 para el uso industrial y los demás costos se toman de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario para equipamiento comunal privado construido, zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado. (ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados por ley respecto a impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros y costos indirectos de las ventas. Se costea la adecuación de zonas verdes privadas, las zonas duras industriales en planta y el área de estacionamientos en planta con presupuestos elaborados por la Unidad.

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Industria en P.H.) se realizó una investigación del mercado que se describe a continuación:

Para las Bodegas Industriales, de escala urbana y metropolitana, se realizó el estudio bajo tres parámetros, a saber:

1. *Identificar Parques Industriales vigentes que sean comparables al construido para el escenario Antes de la Acción Urbanística.*
2. *Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción, porque se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,*
3. *Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC N° 620 de 2008.*

Adicional, como el modelo de construcción de bodegas en altura con edificiaciones de 5 o más pisos no tiene un mercado dentro de Bogotá, se infiere que, a medida que la bodega sube en pisos, el valor de venta debe ser menor por las condiciones adicionales de movimiento de mercancia desde (o hacia) el primer piso y una vez realizado el estudio de mercado y su análisis estadístico, se adopta, como valor ponderado para el área vendible, el integral de $3.052.100 m^2 (límite inferior redondeado al cien más próximo). Como el estudio completo se realizó para diciembre de 2018, se actualiza el valor a diciembre de 2019 aplicando el IVIUR Industrial obtenido en la Actualización Catastral realizada por la UAECD para la vigencia 2019, el cual fue de 6,6%, para obtener un valor final de venta de $3.253.538,60 por m^2.

Ofertas	Vr Integral	
2	3.146.067,42	
6	3.049.327,35	
14	3.225.806,45	
Promedio	**3.140.400,41**	
Desviación	88.375,93	
Coeficiente V.	2,81%	
Lím Superior	3.228.776,33	
Lím Inferior	3.052.024,48	
Adoptado	**3.052.100**	**Dic. 2018**
IVIUR (6,6%)	6,60%	
Actualizado	**3.253.538,60**	**Dic. 2019**

Como utilidad, según lineamientos de la UAECD para el uso industrial planteado en el ejercicio se establece el 14% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta del terreno de ***$1.983.000 por m²****.*

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se considera que el Plan Parcial se desarrolla en toda la manzana que abarca el predio; por lo tanto, se aplicó la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital N° 800 del 20 de diciembre de 2019, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, los anexos y el DTS.

El área bruta (AB) del predio corresponde al área original del predio (AOP) de 22.767,55 m² establecida y consiganda en el artículo 7 del Decreto Distrital N° 800 de 20 de diciembre de 2019, que corresponde al escenario CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA. A esta área se le descuenta el área de la reserva vial identificada en el mencionado Decreto por 2.436,92 m², con la cual se llega al área neta urbanizable ANU de 20.330,63 m². Adicionalmente, como todo proyecto de renovación urbana sobre los ejes de la malla vial arterial con sistema de transporte público masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, debe realizar cesiones obligatorias del 20%, es decir, un valor mínimo de 4.553,51 m², el mencionado Decreto determinó un total de cargas urbanísticas de 4.969,19 m² (en donde quedarón incluidas las áreas de reserva vial de 2.436,92 m²). Es así como se llega al área útil de ***17.798,36 m²****, identificada en el Decreto Distrital n° 800 de 2019 como área del predio resultante.*

USOS

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"

***PRINCIPAL**: Vivienda multifamiliar (Compatibilidad según concepto SDA 2019EE48020.*
***COMPLEMENTARIOS** : Comercio de escala vecinal y zonal (Los indicados en la Plancha de Usos de la UPZ N° 108 Zona Industrial).*
***Fuente:** Información tomada del artículo 15 del Decreto Distrital N° 800 de 2019.*

EDIFICABILIDAD

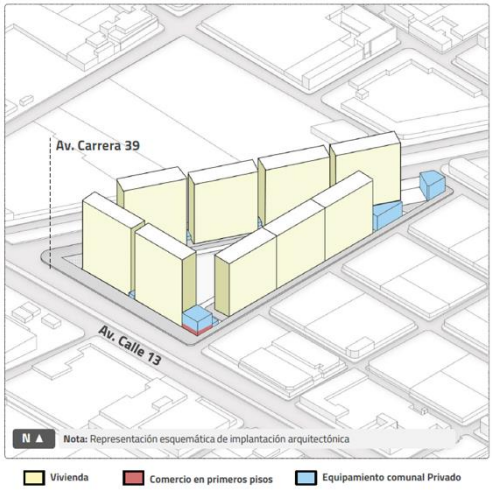
Índice de ocupación: Resultante
Índice de construcción: 3,102 sobre AB

Las áreas totales de construcción por índice y usos autorizados se tomaron del artículo 16 del Decreto Distrital n° 800 de 2019 y se describen a continuación:

Área vendible privada y circulaciones que suman para índice: 70.625,45 m^2
Área construida vivienda: 69.026,37 m^2
Área construida comercio: 489 m^2
Índice de construcción propuesto: 3,102 sobre AB. (70.625,45 / 22.767,55)

A partir de las anteriores áreas construidas por uso, se calculan las áreas totales construidas tomando como guía el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, disponible en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"



Según lo aprobado por el Decreto Distrital Nº 800 de 2019 para el predio, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha, se estableció una ocupación final en planta de 6.400,92 m^2 para el uso residencial y comercial, 1.151,25 m^2 para el edificio de parqueaderos y 517,39 m^2 para la ocupación de uno de los dos edificios construidos para el equipamiento comunal; es decir, 8.069,56 m^2 (0,354 del Área Bruta).

El proyecto urbanístico no desarrolla sótanos. Para el uso Residencial se determina un área total construida de 77.929,39 m^2 en edificios de catorce (14) pisos de altura. Para el uso comercial un área total construida de 543,33 m^2, desarrollado en el primer piso de una edificación de 3,4 pisos de altura destinado al equipamiento comunal privado. Para el edificio de parqueaderos un área de 6.907,50 m^2 y para el equipamiento comunal privado construido un área de 3.036,00 m^2 desarrollado en dos edificios (uno de ellos sobre el área comercial), lo que permite determinar un área total construida de 88.416,22 m^2 para toda la manzana del proyecto.

Posterior al cálculo del área total construida, se descuentan los puntos fijos por 7.847,27 m^2 (10%) y las circulaciones adicionales (sólo para el uso residencial) por 1.110,08 m^2. No se descontaron las áreas correspondientes al equipamiento comunal privado construido (dado que se localizan en dos edificios por fuera de las edificaciones residenciales) para determinar el área final vendible de 69.515,37 m^2, que se discriminan en 69.026,37 m^2 en uso residencial y 489,00 m^2 en uso comercial zonal.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre área bruta según Decreto Distrital Nº 800/19):

Índice de ocupación: 0,354
Índice de construcción: 3,102.

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital N° 800 de 2019, el cual aplica lo establecido en los Decretos Distritales N° 080 de 2016 y N° 804 de 2018 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes) y para usos diferentes a vivienda: 10 m^2 por cada 120 m^2 del área neta de construcción en el uso comercial, que al no superar los 800 m2 mínimos requeridos para la exigencia, no le aplican. El área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 15.180,00 m^2 distribuidos de la siguiente forma, a saber: zonas verdes (12.144,00 m^2) de las cuales el 50% se localizan en primer piso y 3.036,00 m^2 construidos y localizados dentro de dos edificaciones de aproximadamente 3,4 pisos de altura, una de ellas, con comercio en el primer piso.

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la determinada en el estudio técnico de soporte, en total se plantean 443 para automóviles, (según artículo 18 Decreto Distrital N° 800 de 2019) más lo establecido en el parágrafo del artículo 18 Decreto Distrital N° 800 de 2019.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se elaboran los presupuestos especiales para la construcción de edificios residenciales de catorce (14) pisos de altura tipo 3, edificio para parqueaderos en altura y dos edificios para el equipamiento comunal privado construido de aproximadamente 3,4 pisos, uno de ellos con comercio en el primer piso. Los presupuestos son calculados para diciembre de 2019 con un valor de costo directo de $ 1.390.178,57 m^2 para el uso residencial, $ 1.166.071,43 m^2 para el uso comercial y equipamiento comunal privado y $587.500,00 m^2 para el edificio de parqueo. (ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros y costos indirectos de las ventas.

El costo de construcción de cargas urbanísticas se calculan a partir de los presupuestos disponibles en la UAECD para las obras descritas en el Decreto Distrital N° 800 de 2019 (art. 7).

Como otro costo se plantea la adecuación de zonas verdes privadas, zonas dura privada, zona dura andenes y costo de vía.

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Residencial y comercio) se usa la investigación del mercado realizada en proyectos nuevos y cercanos al predio del asunto; inclusive, de proyectos de renovación urbana en el Centro de Bogotá y en zonas industriales colindantes. Es de anotar que el proyecto es para vivienda de interés social en Renovación Urbana, lo que indica que puede alcanzar el tope establecido en el Decreto Distrital n° 1077 de 2015 (art 2.1.1.1.11.5 …en los cuales podrá ser hasta de 175 smlmv…), que comparado con el mercado en la zona, que también se encuentran en zonas de renovación urbana, se obtiene un intervalo de valores entre $3.803.530 m^2 y $3.968.537 m^2 con un promedio de $3.886.034 m^2.

Por el estudio económico realizado y que es comparable con el producto establecido en el PPRU Ferrocarril Calle 13, se adopta para el uso residencial el valor del tope de VIS (175 smmlv), el cual se encuentra entre el valor promedio y el valor del límite inferior del estudio; y, para el uso comercial, se adopta el valor de $8.000.000 m^2, del proyecto llamado 38 Plus (Comercio zonal en primer piso y residencial en pisos superiores) localizado en la misma zona industrial.

Oferta	Valor m2	
1	3.975.610	38 Plus
5	3.813.158	Mazzaro
7	3.869.333	Oporto
3	8.000.000	38 Plus

1	**Promedio**	**3.886.034**	
	Desviación	82.504	
	C.V.	2,12%	
	Asimetría	0,8736	
2	LimSuperior	3.968.537	
3	LimInferior	3.803.530	
3	**Adoptados**	**3.842.070**	Tope VIS 175
		8.000.000	

Es de anotar que el valor residencial adoptado ($3.842.070) garantiza el valor tope para una vivienda de interés social de 175 salarios mínimos legales vigentes (2019) para un apartamento con área

construida de 37,72 m^2, y se encuentra por debajo del promedio y dentro del rango del estudio de mercado realizado.

Como utilidad, según parámetros de la UAECD para este tipo de proyectos se establece en función del uso proyectado, razón por la cual al uso residencial tipo 3 se asigna el 12% sobre las ventas estimadas y para el uso comercio zonal el 18% de las ventas estimadas. Con estos valores, se obtiene un utilidad final ponderada de 12,09% sobre las ventas.(Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta de terreno (AOR) de ***$3.071.000 por m^2.***

Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.

DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los valores del terreno resultantes de los ejercicios residuales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que ***SI EXISTE*** *efecto plusvalía como resultado de la expedición del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril - Calle 13", adoptado a través del Decreto Distrital N° 800 de 2019, por el hecho generador por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, para el predio identificado asi:*

CHIP	***MATRÍCULA***	***DIRECCIÓN***
AAA0073SJSY	*50C-00086222*	*AC13 n° 38 - 54*

El valor del efecto plusvalía identificado se expresará tanto para el área bruta del plan parcial como para el área útil del mismo; las cuales se encuentran establecidas en el artículo 7 del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

Valor sobre área bruta:

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"

DECRETO DISTRITAL N° 317 DEL 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL ($/m²)	***DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018 $/m²)***	***EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA ($/m²)***
$ 1.983.000	*$ 3.071.000*	*$ 1.088.000,00*

*VALOR TOTAL DEL EFECTO PLUSVALÍA: 22.767,55 * $ 1.087000 = $24.771.094.400,00.*

Valor sobre área útil:

TOTAL EFECTO PLUSVALÍA DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 ($/m²)	***ÁREA ÚTIL ARTÍCULOS 7 y 16 DECRETO N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 (m²)***	***EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL ($/m²)***
$24. 771.094.400,00	*17.798,36*	*$ 1.391.762,75*

(...)"

Así las cosas, conforme con los argumentos presentados en el recurso en relación con el cálculo realizado para el escenario antes de la acción urbanística, se realizó un nuevo ejercicio valuatorio por parte de la Subgerencia de Información Económica que determinó, conforme al informe técnico de esa dependencia, que el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado, es consecuencia de la diferencia entre el valor del metro cuadrado indicado para la zona antes de la acción urbanística, esto es, el Decreto Distrital 317 de 2011- UPZ 108 Zona Industrial, y que asciende a $1.983.000 y el valor del metro cuadrado como consecuencia de la adopción del Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, que asciende a $3.071.000.

Por lo señalado, el valor del efecto plusvalía por metro cuadrado en relación con el área objeto

de reparto del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril - Calle 13", que corresponde al área bruta y actual de terreno del predio (22.767,55 m^2), corresponde a $ 1.088.000.

Finalmente, el valor total del efecto plusvalía del instrumento, es consecuencia del valor del efecto plusvalía por metro cuadrado que asciende a $ 1.088.000 multiplicado por el área actual de terreno del predio, que corresponde a 22.767,55m^2, para un total de $24.771.094.400,00.

En mérito de lo expuesto, el director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. REPONER la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.° 050C-00086222 y en consecuencia modificar el valor del efecto plusvalía liquidado por esta Unidad, conforme lo indicado en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2º. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio relacionado a continuación, que se localiza en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ferrocarril-Calle 13" ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante Decreto Distrital 800 de 20 de diciembre de 2019, conforme lo indicado en la parte considerativa del presente acto administrativo, de la siguiente manera:

a. Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado respecto del área bruta

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	VALOR PLUSVALÍA ÁREA BRUTA M2 (22.767,55 m2)
AAA0073SJSY	050C-0086222	AC 13 38 54	$ 1.088.000,00

b. Valor del efecto plusvalía por metro cuadrado por área útil

TOTAL EFECTO PLUSVALÍA DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 ($/m²)	ÁREA ÚTIL ARTÍCULOS 7 y 16 DECRETO N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 (m²)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL ($/m²)
$24.771.094.400,00	17.798,36	$ 1.391.762,75

ARTÍCULO 3°. Adóptese como parte integral de la presente resolución el documento denominado *"INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "FERROCARRIL – CALLE 13" DECRETO DISTRITAL Nº 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019"* de julio de 2023, el cual hace parte del expediente del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 4°. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo 1° de esta resolución por metro cuadrado, respecto de los inmuebles en los que la acción urbanística ha generado un mayor valor con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO 5°. Ajústense los montos del efecto plusvalía establecido en la presente resolución, así como los relativos a la participación en plusvalía de los inmuebles correspondientes, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el parágrafo 2° del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y con el parágrafo 3° del artículo 3º del Acuerdo Distrital 682 de 2017, que modificó los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008.

ARTÍCULO 6°. Notificar de conformidad con los artículos 68 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el contenido del presente acto administrativo al señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, en calidad de representante legal de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTES CCA, en la Calle 93B No. 18-12 oficina 501 y en la Calle 67 No. 7-37 piso 3, informándole que contra la misma no procede recurso alguno.

"Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13 adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073SJSY"

ARTÍULO 7°. Remítase copia del presente acto administrativo a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, las curadurías urbanas para su información exigibilidad, la Secretaría Distrital de Hacienda SDH Dirección de Impuestos de Bogotá y a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria identificado en el artículo 1º y/o en sus derivados conforme lo señalado en la normatividad aplicable, teniendo en cuenta lo indicado en el presente acto administrativo.

Dada en Bogotá D.C., a los 26-octubre-2023

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

HENRY RODRÍGUEZ SOSA
DIRECTOR

Aprobó:	Elba Nayibe Núñez Arciniegas	Gerente de Información Catastral
	Luz Stella Barón Calderón	Subgerente de información Económica
Revisó:	Fernando Suárez	Gerente Jurídico
	Claudia Alejandra Rincon Molina	Arquitecta contratista/ SIE
	Carlos Mario Latorre González	Ingeniero Contratista /SIE
Proyectó:	María Carolina Rueda Pérez	Abogada Contratista/SIE
	Oswaldo Sabogal Trujillo	Profesional Especializado/SIE