

PLUSVALIA – COBRO EFECTIVO

MARIA JANNETH MORALES MORALES

**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN PLANEACIÓN TERRITORIAL
BOGOTÁ D.C.
2017**

PLUSVALIA – COBRO EFECTIVO

MARIA JANNETH MORALES MORALES

**Monografía para optar por el título de Especialista en
Gerencia en Planeación Territorial**

**Orientador
TADEO HUMBERTO SANABRIA
Investigador**

**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA
FACULTAD DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y AVANZADA
ESPECIALIZACIÓN EN PLANEACIÓN TERRITORIAL
BOGOTÁ D.C.
2017**

NOTA DE ACEPTACIÓN

Firma del Director de la Especialización

Firma del Calificador

Bogotá, D.C., Agosto de 2017

DIRECTIVAS DE LA UNIVERSIDAD

Presidente de la Universidad y Rector del Claustro

Dr. Jaime Posada Díaz

Vicerrector de Desarrollo y Recursos Humanos.

Dr. Luis Jaime Posada García-Peña

Vicerrectora Académica y de Posgrados

Dra. Ana Josefa Herrera Vargas

Secretario General

Dr. Juan Carlos Posada García Peña

Decano Facultad de Educación Permanente y Avanzada

Dr. Luis Fernando Romero Suárez

Director Especialización en Planeación Territorial

Dra. María Margarita Romero Archbold

Las directivas de la Universidad de América, los jurados calificadores y el cuerpo docente no son responsables por los criterios e ideas expuestas en el presente documento. Estos corresponden únicamente a los autores

DEDICATORIA

Este trabajo lo he logrado gracias a la insistencia de mis padres por ser mejor en lo que hago y en lo que me apasiona.

Gracias a mi madre Margarita Morales por empujarme a terminar este sueño, gracias a mi Padre Guillermo Morales por apoyarme cada vez que emprendo un nuevo sueño.

María Janneth Morales Morales

AGRADECIMIENTOS

Agradezco al profesor arquitecto Tadeo Sanabria por tener la paciencia suficiente para orientarme en llevar a cabo la realización de este trabajo, a los profesores de la especialización por aportar un poco a ampliar mis conocimientos, a mi familia, por ayudarme a sacar el tiempo para terminar, pero sobre todo agradezco a mi hijo Emmanuel, porque es el, el que me da fuerzas para seguir adelante.

TABLA DE CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCION	15
OBJETIVOS	16
1. MARCO TEÓRICO	17
1.1 QUE ES LA PLUSVALIA?	17
1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ANÁLISIS	18
2. ANALISIS NORMATIVO DE LOS PREDIOS ANTES Y DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.	20
2.1 COMPARACIÓN NORMATIVA DE EDIFICABILIDAD PARA LA DEFINICIÓN DE ÁREAS SUJETAR AL COBRO DE PLUSVALÍA	20
2.2 COMPARACIÓN NORMATIVA DE USOS PARA LA DEFINICIÓN DE ÁREAS SUJETAR AL COBRO DE PLUSVALÍA.	28
2.4 MANZANAS GRAVADAS CON EL GRAVAMEN.	30
3. ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADO EN EL PLAN PARCIAL	31
3.1 ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO DE LA VIVIENDA VIP UNA VEZ SEAN GRAVADAS LAS MANZANAS CON PAGO DE PLUSVALÍA.	31
3.2 ANÁLISIS DE LAS MANZANAS MÚLTIPLES	33
4. COMPARACION CON LA MODELOS DE PLUSVALIA APLICADOS EN OTROS PLANES PARCIALES	35
4.1 PLAN PARCIAL LA FELICIDAD	35
4.2 PLAN PARCIAL EL PEDREGAL	37
5. CONCLUSIONES	42
BIBLIOTEGRAFIA	43

LISTADO DE CUADROS

	pág.
Cuadro 1. Anexo de delimitación del Plan Parcial Triangulo de Bavaria, Decreto 441 del 2016.	18
Cuadro 2. Edificabilidad permitida incluido en el plano de edificabilidad que hace parte del Decreto 317 del 2011.	21
Cuadro 3. Aparte del Plano Norma Urbana 2/6 Plan Parcial el Pedregal.	41

LISTA DE GRAFICOS

	pág.
Gráfico 1. Perfil de manzana con norma de la UPZ 108 Zona Industrial.	23
Gráfico 2. Perfil de manzana con norma del Plan Parcial Triangulo de Bavaria.	28

LISTA DE PLANOS

	pág.
Plano 1. Delimitación área del Plan Parcial Triangulo de Bavaria.	19
Plano 2. Edificabilidad que hace parte del Decreto 317 del 2011.	20
Plano 3. Usos que hace parte del Decreto 317 del 2011.	21
Plano 4 . Aparte del plano Topográfico del Plan Parcial Triangulo de Bavaria.	22
Plano 5. Manzanas para el ejercicio comparativo	23
Plano 6. Manzanas para el ejercicio comparativo antes de la intervención y Manzanas resultantes del Plan Parcial.	25
Plano 7. Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial - Decreto - 441 del 2016	26
Plano 8. Plusvalía del Decreto 441 del 2016	30
Plano 9. Localización de presentación realizada por la DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES – SDP 22 Dic. de 2014	35
Plano 10. Esquema de manzanas incluida en la presentación realizada por la DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES – SDP 22 Dic. de 2014	37
Plano 11. Urbanístico 1/6 Plan Parcial el Pedregal.	38
Plano 12. Aparte de la Plancha 23 Acuerdo 6 de 1990	39
Plano 13. Norma Urbana 2/6 Plan Parcial el Pedregal.	40

GLOSARIO

ACTUACION URBANISTICA. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado¹

Decisión administrativa y actuación urbanística de la Administración Distrital, relacionada con el ordenamiento e intervención en el uso y aprovechamiento del suelo.

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.

EFFECTO PLUSVALIA. Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.

INDICE DE OCUPACION. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio;

INDICE DE CONSTRUCCION. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo

PLAN PARCIAL. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas

¹ COLOMBIA. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Decreto Distrital 190 (22, Junio, 2017) "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003." Bogotá Registro Distrital 3122 2004.

del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

²SECTOR NORMATIVO. Está conformado por un conjunto de predios y/o manzanas con la misma vocación de uso y una misma política para su aprovechamiento, de tal forma, que las normas se precisan de manera específica y única. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2004)

SUELO RURAL. Los terrenos no aptos para el uso urbano, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Constituido por la porción del territorio destinado a la expansión del suelo Urbano.

SUELO URBANO. Las áreas del territorio destinadas a usos urbanos por el POT, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.

USO DEL SUELO Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

² COLOMBIA. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Decreto Distrital 190 (22, Junio, 2017) "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003." Bogotá Registro Distrital 3122 2004.

RESUMEN

En una ciudad como Bogotá, donde las normas evolucionan lentamente, existe la posibilidad que la aplicación de las mismas sea errónea o mal interpretada. La plusvalía por ejemplo es un término que aparece en la ley 388 de 1997 pero que en la realidad aun no es precisa su aplicación y más importante aún su cobro.

Mediante el presente escrito, navegaremos por el ancho mar de la efectividad de la plusvalía aplicada al Plan Parcial del triángulo de Bavaria, para evaluar si realmente el cambio normativo de este sector, o mejor, en los predios que conforman el plan, son objeto real del cobro del gravamen del efecto plusvalía.

Palabras claves: Cobro, Gravamen, Efecto Plusvalía.

INTRODUCCION

En el año de 1997 con la promulgación de la ley de Ordenamiento Territorial, Ley 388, cada municipio y distrito del País, está obligado a generar normas y mecanismos para la participación en plusvalía en sus diferentes territorios.

Bogotá no es la excepción y de hecho es uno de los distritos más avanzados en el tema del cobro de la participación de plusvalía.

Con el paso de los años se han generados varias acciones urbanísticas en pro de mejorar y re definir la ciudad en pos de recuperar, mejorar y densificar la ciudad. Uno de los sectores que por sus condiciones actuales de deterioro y abandono fueron objeto de acciones para mejoramiento del mismo, en la antigua Cervecería Andina ubicada en las inmediaciones de la intersección vial de la Avenida NQS (Carrera 30) con la Avenida Las Américas.

Este sector fue sometido a una acción urbanística de Renovación Urbana denominada Plan Parcial TRIANGULO DE BAVARIA.

Con la implementación de esta acción los predios que quedaron dentro de dicho plan fueron gravados como generadores del efecto plusvalía.

En este breve escrito se pretende analizar que efectividad tendría del cobro de la plusvalía con la implementación del Plan Parcial del Triángulo de Bavaria sobre los predios del área de influencia del mismo.

Con un análisis de las normas aplicables a los predios que conforman este plan parcial antes de la entrada en vigencia del mismo y con la comparación de la norma que aplicara en el momento que empieza la ejecución del mismo plan, se pretende demostrar la eficacia de la aplicación del gravamen en estos predios y si gravar los predios con esta contribución permitirá que los mismos se desarrollen satisfactoriamente con las nuevas condiciones normativas que adquieren con la entrada en vigencia del Decreto 441 del 10 de octubre del 2016.

El objetivo de este plan parcial es rehabilitar suelo urbano que antes era de uso industrial para adaptarlo a nuevos usos urbanos, generando una renovación urbana en el sector.

Al generar una nueva norma y nuevas posibilidades de desarrollo en altura y usos, estos predios pasan a ser objeto de gravamen de plusvalía por presentar hechos generadores del mismo, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 388 de 1997.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Generar una propuesta para el cobro efectivo de la plusvalía en el área de influencia del Plan Parcial Triangulo de Bavaria.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Evaluar la capacidad real de los predios que fueron gravados con el cobro por efecto plusvalía dentro de influencia del plan parcial Triangulo de Bavaria.
- Analizar la viabilidad del desarrollo de los usos en las manzanas grabadas con el cobro por efecto plusvalía dentro de influencia del plan parcial Triangulo de Bavaria.
- Comparar modelos de gestión de cobro de plusvalías aplicados en la actualidad a otros casos de predios sujetos a plan parcial en Bogotá.
- Proponer unas recomendaciones para la gestión del cobro de la contribución por plusvalías.

1. MARCO TEÓRICO

1.1 QUE ES LA PLUSVALIA?

El diccionario de la Real Academia Española (RAE) se refiere a la plusvalía como el aumento del valor de un objeto o cosa por motivos extrínsecos a ellos.

En el ámbito que nos atañe, podemos definir la plusvalía como el valor adicional que se le imputa a un predio por cambios de normas que benefician su aprovechamiento ya sea por mayor edificabilidad o un uso más rentable.

A pesar que el concepto de plusvalía fue desarrollado inicialmente por Carlos Marx, en nuestro país solo con nuestra constitución Política del 91 en su artículo 82 que se hace referencia a la participación en plusvalía, dicho artículo cita:

“Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”³

Pero es hasta la expedición de la Ley 388 de 1997 donde se empieza a implementar el concepto.

De acuerdo a la definición contenida en el Decreto 1788 de 2004 Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

“... Efecto de plusvalía. Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.”⁴

A pesar que el efecto plusvalía y su aplicación se encuentran reglamentadas por decretos nacionales, no es claro ni eficiente el momento y la forma que debe ser cobrado este tributo.

³ COLOMBIA. CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA. Corte Constitucional Republica de Colombia. Cáp, 3 De los derechos colectivos y del ambiente. Art. 82

⁴ COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Decreto 1788 (04, Junio, 2004). en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y la ley 388 de 1997, Bogotá D.C. Diario Oficial. 45569. 2004

Existen tres actuaciones urbanísticas que son hechos generadores de la participación en plusvalía:

1. “La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

La 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.”⁵

1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ANÁLISIS

El área de análisis del presente escrito comprende la delimitación y ámbito de aplicación del Plan Parcial Triangulo de Bavaria definida en el Decreto 441 de octubre del 2016 la cual se describe en el siguiente cuadro.

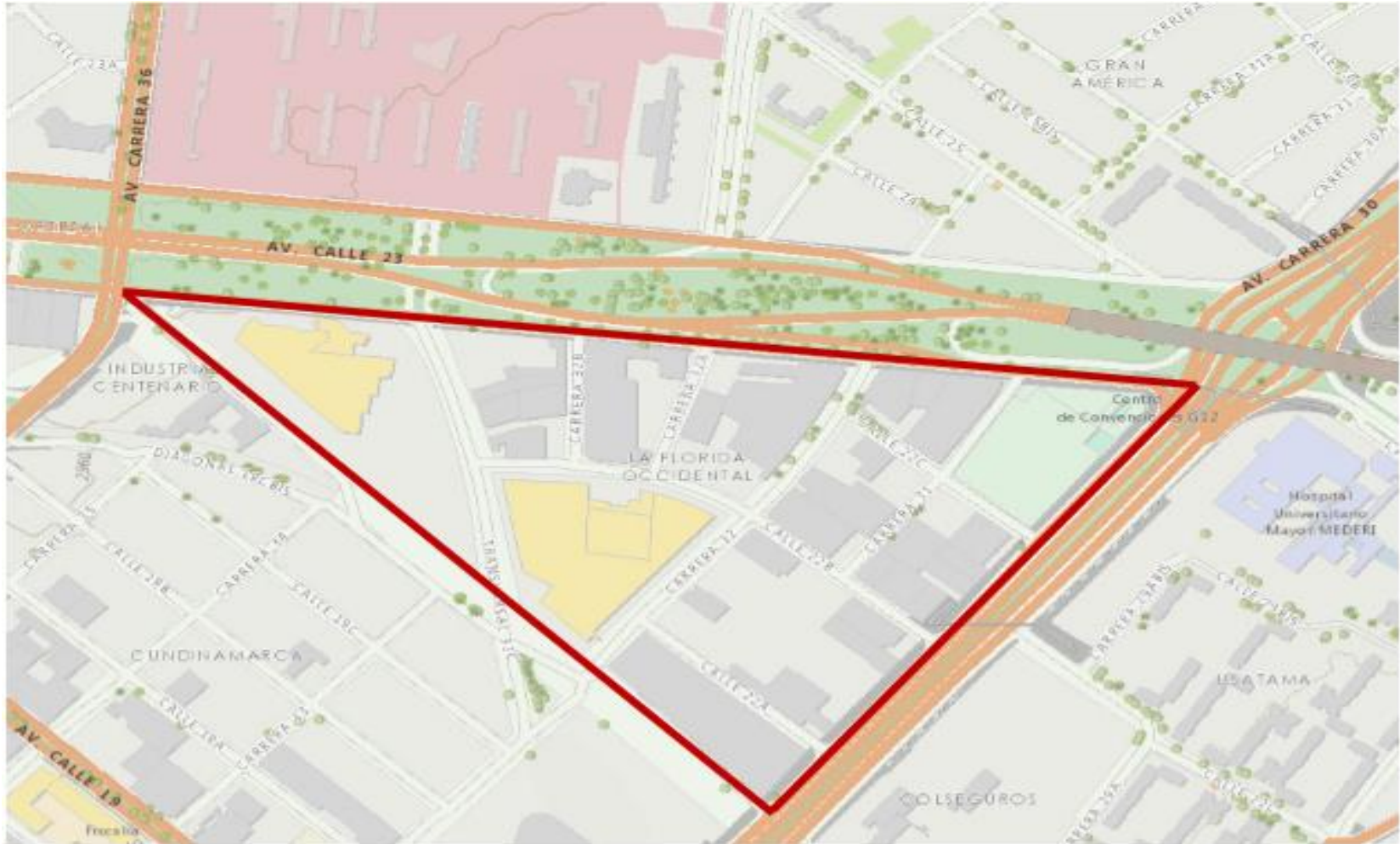
Cuadro 1. Anexo de delimitación del Plan Parcial Triangulo de Bavaria, Decreto 441 del 2016.

Delimitación	Límites
Nor - Oriente	Av. de las Américas (AC 23)
Sur - Oriente	Av. Ferrocarril de Occidente (AC 22) y Av. ciudad de Quito (AK 30)
Sur - Occidente	Av. Ferrocarril de Occidente (AC 22)

Fuente: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – IDECA -

⁵ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 388 (18, Julio, 1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.. Bogotá D.C. Diario Oficial 43.091 Art 74 1997

Plano 1. Delimitación área del Plan Parcial Triangulo de Bavaria.



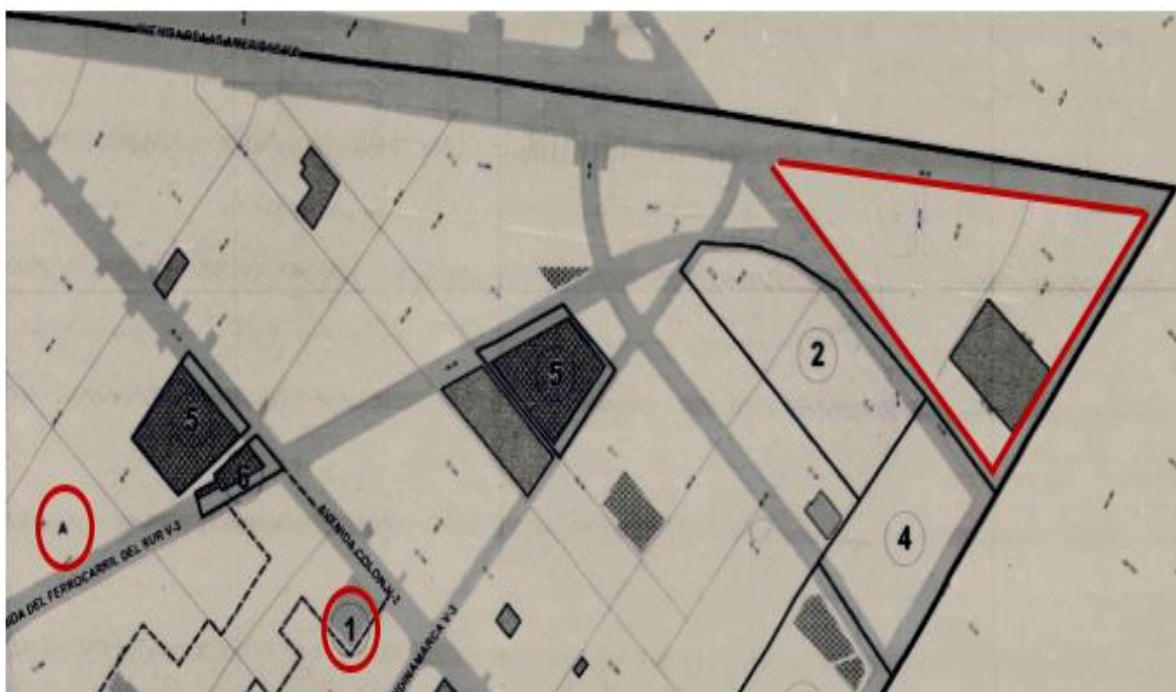
Fuente: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – IDECA -

2. ANALISIS NORMATIVO DE LOS PREDIOS ANTES Y DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.

2.1 COMPARACIÓN NORMATIVA DE EDIFICABILIDAD PARA LA DEFINICIÓN DE ÁREAS SUJETAR AL COBRO DE PLUSVALÍA

Antes de la entrada en vigencia del Decreto 441 del 2016 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo Bavaria", ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones"⁶ los predios involucrados se encontraban bajo la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 108 ZONA INDUSTRIAL de la localidad de Puente Aranda adoptadas mediante los Decretos Decreto 317 del 2011 y Decreto 497 del 2012, en el sector normativo 1 Sub Sector de Edificabilidad A y Sub Sector de Uso I de acuerdo a los planos anexos de los decretos anteriormente mencionados.

Plano 2. Edificabilidad que hace parte del Decreto 317 del 2011.



Fuente: ALCALDIA MARYOR DE BOGOTÁ 2011 – 2012

⁶ COLOMBIA. DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. Decreto 441. (16, Marzo, 2017) "Por el cual se sustituye el Título 8 del Libro 2 de la Parte 2 del Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el artículo 24 de la Ley 1176 de 2007 respecto del instrumento de focalización de los servicios sociales, y se dictan otras disposiciones" Bogotá. Diario Oficial. 2017

Plano 3. Usos que hace parte del Decreto 317 del 2011.



Fuente: ALCALDIA MARYOR DE BOGOTÁ 2011 – 2012

En las imágenes anteriormente presentadas, podemos observar que las 11 manzanas que conforman el plan parcial, cuentan con la misma norma de Edificabilidad y usos antes de la entrada en vigencia del decreto 441 del 2016.

En el presente cuadro se encuentra definida la volumetría permitida para las 11 manzanas objeto de estudio donde se incluye la altura en pisos, antejardines, índices y demás conceptos que definen el volumen que podía alcanzar cada uno de los predios.

Cuadro 2. Edificabilidad permitida incluido en el plano de edificabilidad que hace parte del Decreto 317 del 2011.

	SECTOR 1 CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES	
	SUBSECTOR A	SUBSECTOR B
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.70 Nota 7	0.75
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	3.50	3.00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	5 pisos Nota 2	4 pisos Nota 2
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua Nota 3	Continua Nota 3
VOLADIZOS	Se permiten	Se permiten
DIMENSIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	No se exige Nota 1	No se exige Nota 1
SEMISÓTANOS	No se permiten	No se permiten
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA: 450 m ² FRENTE MÍNIMO: 15 m	ÁREA MÍNIMA: 600 m ² FRENTE MÍNIMO: 15 m

Fuente: ALCALDIA MARYOR DE BOGOTÁ 2011 – 2012

Con la correcta aplicación de la norma, cada predio podría alcanzar una altura real de 6 pisos de los cuales 5 son habitables (en el uso específico) y 1 no habitable (Áreas destinadas a estacionamientos y equipamiento comunal), con una ocupación máxima del 70% del área predial (construido en primer piso) y un índice de construcción de 3.5 veces el área del predio, teniendo en cuenta que dentro de esta área contada para el índice de construcción no se contabilizan áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos 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 lo cual permite una área construida real superior al índice permitido.

No se exigen aislamientos o retrocesos laterales, solo se debe platear aislamiento en el lindero posterior de 5.00mts desde el nivel 0.00 o nivel del terreno. Tomemos como ejemplo las manzanas catastrales 1, 2, 3, 4 y 8 del Plan Parcial para realizar la comparación gráfica y de las áreas de la aplicación de la norma anteriormente descrita.

Plano 4 . Aparte del plano Topográfico del Plan Parcial Triangulo de Bavaria.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá


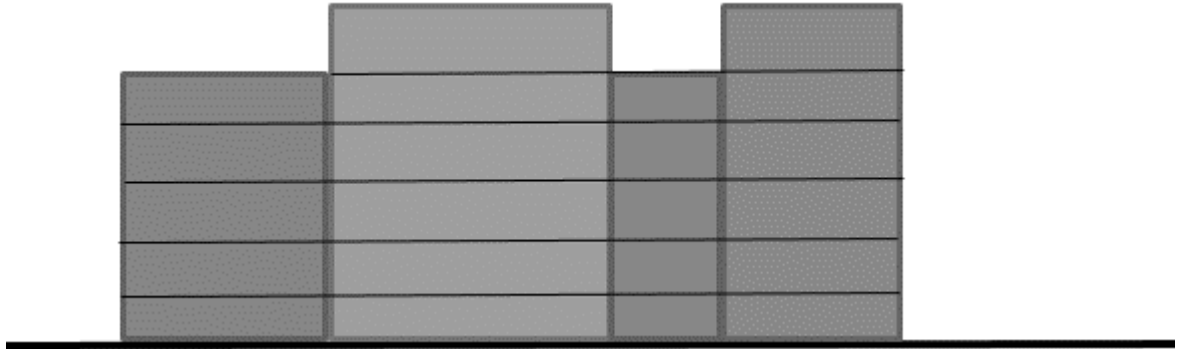
 Área de aislamientos posteriores de los predios de la manzana 2, en la cual se presentan barrios predios.

Gráfico 1. Perfil de manzana con norma de la UPZ 108 Zona Industrial.



Plano 5. Manzanas para el ejercicio comparativo



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

Las manzanas 1, 3, 4 y 8 están conformadas por lotes únicos, manzanas completas donde se eliminan los aislamientos posteriores y lo que hace que el aprovechamiento casi total del predio.

Estos son los predios que conforman las manzanas sobre las cuales se realizara el ejercicio. Tenemos un área total de intervención de 65.053,92 M2.

Tabla 1. Identificación predial y áreas de los lotes que conforman las manzanas para el ejercicio de comparativo.

DIRECCION	CHIP1	CODIGO_LOT	Area Lote
AK 30 22C 81	AAA0073RJH	006203001001	10929,51
CL 22B 30 64	AAA0073RJKL	006203002001	2181,47
KR 31 22B 64	AAA0073RJLW	006203002002	1391,28
KR 31 22B 78	AAA0073RJMS	006203002003	464,75
CL 22C 30 67	AAA0073RJNN	006203002004	440,84
CL 22C 30 51	AAA0073RJOE	006203002005	312,98
CL 22C 30 39	AAA0073RJPP	006203002006	1521,90
AK 30 22B 69	AAA0073RJRJ	006203002007	635,06
AK 30 22B 57	AAA0073RJSK	006203002008	909,79
CL 22B 31 65	AAA0073RJTO	006203003001	19588,39
AK 30 22 33	AAA0073RJUJ	006203004001	8252,25
CL 22B 32A 19	AAA0168EFKL	006203008004	18425,70

Elaboración propia.

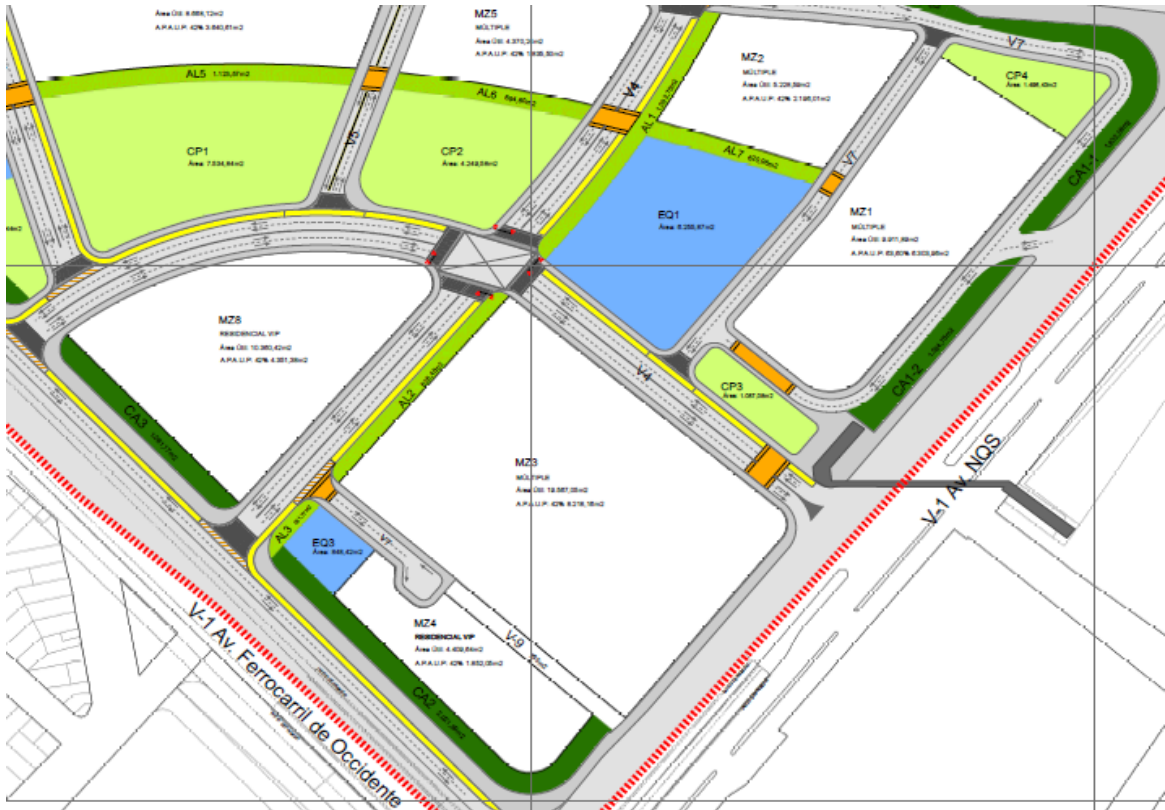
A continuación realizaremos la operación matemática de la capacidad en metros cuadrados que tenía cada predio antes de la entrada en vigencia del Plan Parcial y así poder tener los metros cuadrados base para el cálculo del gravamen.

Tabla 2. Identificación y áreas de los lotes que conforman las manzanas para el ejercicio de comparativo resultado de la intervención del Plan Parcial.

DIRECCION	MANZANA EN REFERENCIA CON PP	Area Lote	I.O	I.C	%PG	Tola Area construida Aprox.
AK 30 22C 81	MANZANA 1	10,929.51	7,650.66	38,253.29	3,060.26	48,964.21
CL 22B 30 64		2,181.47	1,527.03	7,635.15	610.81	9,772.99
KR 31 22B 64		1,391.28	973.90	4,869.49	389.56	6,232.94
KR 31 22B 78		464.75	325.33	1,626.63	130.13	2,082.09
CL 22C 30 67		440.84	308.59	1,542.95	123.44	1,974.98
CL 22C 30 51		312.98	219.08	1,095.41	87.63	1,402.13
CL 22C 30 39		1,521.90	1,065.33	5,326.63	426.13	6,818.09
AK 30 22B 69		635.06	444.54	2,222.70	177.82	2,845.06
AK 30 22B 57		909.79	636.85	3,184.26	254.74	4,075.85
CL 22B 31 65	MANZANA 3	19,588.39	13,711.88	68,559.38	5,484.75	87,756.01
AK 30 22 33	MANZANA 4	8,252.25	5,776.57	28,882.87	2,310.63	36,970.08
CL 22B 32A 19	MANZANA 8	18,425.70	12,897.99	64,489.95	5,159.20	82,547.14
VALORES DE REFERENCIA						291,441.56
I.O - Indice Ocupacion		0.70				
I.C - Indice de construccion		3.50				
% PG - Puntos fijos		0.08				

Fuente: Elaboración propia.

Plano 7. Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial - Decreto - 441 del 2016



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

En la nueva propuesta urbanística, la manzana 1 y 2 se fusiona para generar una manzana única y nuevo espacio público, estas manzanas están rodeadas de espacio público propuesto y de cesiones. En cuanto a las manzana 3, 4 y 8, continúan con su conformación inicial con la diferencia de sobre anchos de andenes que se convierten en nuevo espacio público y generando una disminución del área del predio inicial. Entre las manzanas 3 y 4 se modifica la calle 22 A quedando parte vehicular (para acceso al área útil de la manzana 4) y el resto como vía V-9 peatonal que conecta con la Carrera 30.

Tabla 3. Áreas útiles resultantes de las manzanas después de la intervención.

Mz 1 (Uso Múltiple)	9.911,89
Mz 3 (Uso Múltiple)	19.567,05
Mz 4 (Uso Residencial VIP)	4.409,64
Mz 8 (Uso Residencial VIP)	10.360,42

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

El cálculo de los índices se toma de acuerdo al área útil de cada manzana.

Tabla 4. Aparte del cuadro de norma volumétrica del capítulo III del decreto 441 del 2016

UG/UAU	Manzana	Uso	Área Útil	Construcción	Área Total Construida
			[AU]		
1B	MZ8	Residencial VIP	10.360,42	36.261,48	28.733,39
2	MZ1	Múltiple	9.911,89	99.118,87	75.613,21
3B	MZ4	Residencial VIP	4.409,64	32.278,59	25.713,49
AMD	MZ3	Múltiple	19.567,08	48.687,00	

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

Tabla 5. Aparte del cuadro de edificabilidad y volumetría de áreas decreto 441 del 2016

COMPONENTES		MZ – 3
EDIFICABILIDAD ÍNDICES (SOBRE AREA ÚTIL)	Índice de Ocupación (Máximo)	0,65
	Índice de Construcción (Máximo)	2,5

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

Tabla 6. Capacidad máxima aproximada de construcción por manzana según el Plan Parcial.

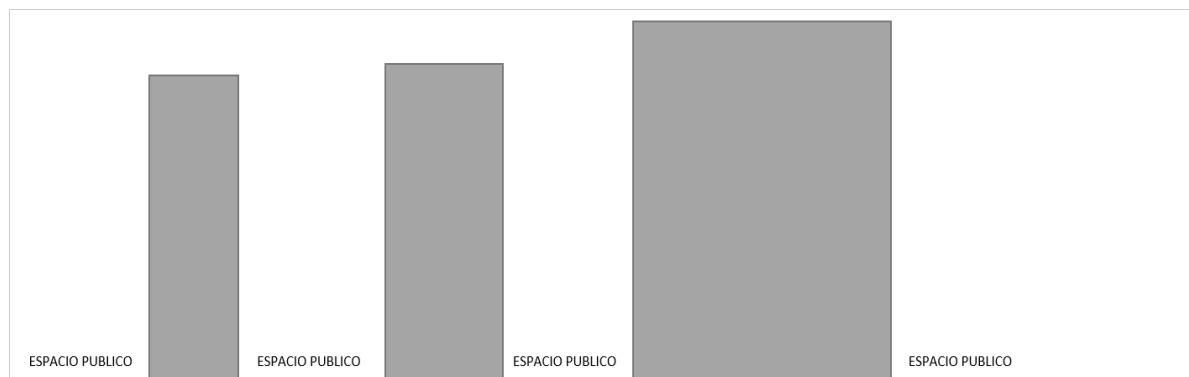
	Area Lote	I.C	Total Area construida Aprox.
Manzana 1	9,911.89	75,613.21	99,118.87
Manzana 3	19,567.05	48,917.63	53,809.39
Manzana 4	4,409.64	25,713.49	32,278.59
Manzana 8	10,360.42	28,733.39	36,261.48
	44249.00	178,977.72	221,468.33

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a los cálculos realizados con la capacidad máxima asignada en el plan parcial para los predios objetos de análisis, podemos verificar que la cantidad de metros cuadrados máximos a construir es de **221,468.33M2**, Esta área presenta una diferencia sustancial de **69,973.24M2** menos que la norma anterior sin embargo si se compara la norma volumétrica adjudicada a cada manzana nos podemos dar cuenta que se permite una cantidad superior de pisos lo cual aparentaría una mayor edificabilidad pero en la realidad no se refleja en metros cuadrados.

De acuerdo a las disposiciones finales del decreto 441 del 2016, los predios objetos del plan, contienen hechos generadores de Plusvalía por Mayor Edificabilidad lo cual no es coherente con lo que arroja la presente comparación.

Gráfico 2. Perfil de manzana con norma del Plan Parcial Triangulo de Bavaria.



2.2 COMPARACIÓN NORMATIVA DE USOS PARA LA DEFINICIÓN DE ÁREAS SUJETAR AL COBRO DE PLUSVALÍA.

Al hacer la comparación de los usos permitidos en la UPZ 108 Zona industrial (ver anexo 1) con la tabla de usos incluida en el plan parcial Decreto 441 del 2016, (ver anexo 2) podemos observar que en el plan parcial se le conceden nuevos usos a alguna manzanas y otros usos que anteriormente eran permitidos yo no lo son.

En cuanto a las manzanas en estudio, entre los usos que se permiten que antes no estaban en la lista, se encuentra los usos de servicios personales turísticos (hoteles) lo que es considerado como un uso más rentable lo cual permite gravar el predio con el gravamen.

Entre los usos más restables que ahora son permitidos se encuentran:

Tabla 7. Aparte del cuadro de asignación de usos del Decreto 441 del 2016

CATEGORÍA DEL USO		ESCALA	UG - UAU	MZ	
VIV	MULTIFAMILIAR	N/A	1a - 1b - 3a - 3b	2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8	
DOTACIONALES	CULTO	Metropolitana	2	1	
		Urbana			
		Zonal			
		Vecinal			
	DEFENSA Y JUSTICIA	Metropolitana	1a - 3a	2 - 5 - 6 - 7	
		Urbana			
		Zonal			
	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Metropolitana	1a - 3a	2 - 5 - 6 - 7	
		Urbana			
		Zonal			
Zonal					
EDUCATIVO	Vecinal	1a - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7		
SERVICIOS	EMPRESARIALES	A) Financieros.	Metropolitana	1a - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7
			Urbana		
			Zonal		
	B) A empresas e inmobiliarios	Urbana	1a - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7	
		C) De Logística	Metropolitana	1a - 2 - 3a	1 - 2 - 5 - 6 - 7
	PERSONALES	A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Urbana	1a - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7
			Metropolitana	1a - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7
			Urbana		
			Urbana		
			B) SERVICIOS TURISTICOS	Urbana	1a - 2 - 3a - 3b
C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	Zonal	1a - 1b - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8		

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

Tabla 8: Aparte del cuadro de asignación de usos del Decreto 441 del 2016

CATEGORÍA DEL USO		ESCALA	UG - UAU	MZ	
	D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	Vecinal	1a - 1b - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8	
	E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	Metropolitana	1a - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7	
COMERCIO	COMERCIO ZONAL				
	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS	Zonal	1a - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7	
	COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal A	1a - 1b - 2 - 3a - 3b	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8
		LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2			
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal B		
		TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2			
	COMERCIO PESADO	Urbana	1a - 3a	2 - 5 - 6 - 7	
Venta de Automóviles					

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

Estos usos que se permitirían en las manzanas 1 y 4 las cuales de acuerdo a lo anterior serían objeto del efecto plusvalía. En cuanto a la manzana 8, el uso de esta manzana con el plan es de vivienda Multifamiliar VIP si bien el uso no era permitido con las normas anteriores, este nuevo uso hace que no sea un uso más rentable a los usos que se permitían antes de la entrada en vigencia del Plan.

En consecuencia no debería considerarse objeto de plusvalía.

2.4 MANZANAS GRAVADAS CON EL GRAVAMEN.

En el siguiente plano podemos verificar cuales son las manzanas a las cuales se les definió el pago del gravamen.

Plano 8. Plusvalía del Decreto 441 del 2016



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

Podemos ver que la totalidad de las manzanas útiles fueron gravadas con el gravamen, incluyendo la manzana 8. Como se pudo constatar, no siempre mayor altura genera una mayor rentabilidad en metros cuadrados de edificabilidad, y eso disminuye la cantidad de metros vendibles. Adicionalmente la manzana 8 tenía antes de la entrada en vigencia del plan una serie de usos que si los analizamos eran más rentables que el que actualmente le fue concedido por el Decreto 441 del 2016, la vivienda VIP se considera como una carga adicional para el promotor del proyecto más que un beneficio.

3. ANALISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PLANTEADO EN EL PLAN PARCIAL

3.1 ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO DE LA VIVIENDA VIP UNA VEZ SEAN GRAVADAS LAS MANZANAS CON PAGO DE PLUSVALÍA.

Si analizamos las implicaciones que tiene la construcción de la vivienda de interés prioritario (VIP) en Colombia, nos podemos dar cuenta que por el valor en el que se puede vender este bien (75 SMMLV) versus su costa de construcción, no deja ganancia alguna lo que lo convierte en una carga. Dado lo anterior, es posible hablar de uso más rentable en la manzana 8?

No lo considero prudente.

En cuanto a la edificabilidad útil de la misma manzana 8, la posibilidad de desarrollo en metros con la norma anterior era de **64,489.95M2** contra los **36,261.48M2** del plan; será que si se podría decir con certeza que se presenta hecho generador del gravamen?

Creo que no.

La viabilidad de los proyectos está en la ganancia o beneficio que se pueda obtener de la venta de los mismos, descartando del valor final de venta todo lo que conlleva pagar antes de la entrega del inmueble a sus futuros usufructuarios, entre esos gastos y aparte del costo de construcción como tal, se encuentran los gastos de permisos licencias e impuestos y gravámenes generados por cada proyecto.

Si hacemos un análisis y comparación de los costos de construcción en usos de vivienda para VIP y costos de construcción en otros usos contra los valores de referencia de venta podemos deducir que tan rentable o cuanta ganancia se genera en la construcción de vivienda de interés prioritario (VIP) y si en realidad es un uso más rentable para que se genere el gravamen por efecto plusvalía.

Tabla 9. Comparación valores de construcción versus valores de venta para obtención de ganancia

EJEMPLO PARA APARTAMENTOS DE 45M2 - OFICINAS DE 35M2 BODEGAS DE 500M2 Y LOCALES DE 25M2							
POR METRO CUADRADO							
		Costo directo con acabados	Costo directo obra gris	Costos de venta	COSTO DE CONSTRUCCION	COSTO TOTAL	GANACIA
Vivienda	VIP	565,335	412,129	1,229,528	25,440,075	55,328,775	29,888,700
	VIS	702,779	512,326	2,213,151	31,625,055	99,591,795	67,966,740
	3	1,055,538	754,709	3,301,600	47,499,210	148,572,000	101,072,790
	4	1,096,614	784,079		49,347,630		99,224,370
Comercio	Comercio escala urbana	733,910		12,000,000	18,347,750	300,000,000	281,652,250
	Comercio escala metropolitana	712,387		16,500,000	17,809,675	412,500,000	394,690,325
Bodegas		652,461		4,500,000	326,230,500	2,250,000,000	1,923,769,500
Oficinas		1,164,992		7,500,000	40,774,720	262,500,000	221,725,280

Fuente: Elaboración propia.

Nota: Algunos de los valores de referencia del metro cuadrado se toman literalmente y otros de la ponderación de valores tomados de las páginas de internet www.fincaraiz.com.co y www.metrocuadrado.com

Teniendo en cuenta que el cálculo del efecto plusvalía: “Se realiza mediante dos avalúos; uno con la situación anterior y otro con la nueva norma. Se calcula la diferencia entre los dos, definiendo si hubo incremento o no en el valor del suelo. Lo anterior de acuerdo con la ley 388 de 1997...”⁷

Y haciendo la comparación de la manzana 8 con los usos que se permitían en la normatividad anterior (situación anterior) con los usos permitidos vigentes con el Decreto 441 del 2016 Plan Parcial Triangulo de Bavaria (situación nueva) podemos constatar que los usos permitidos en la UPZ 108 Zona Industrial eran más rentables que el uso de vivienda de interés prioritario que con el plan fue asignado a dicha manzana; la diferencia en valores es sustancialmente diferente causando ahora menos ganancias.

⁷ SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL. Cálculo el Efecto Plusvalía. [sitio web]. Bogotá D.C. CO. Sec. Inicio. [Consultado 12, Junio, 2017]. Disponible en: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/EconomiaUrbana/Plusval%EDa>

El la manzana 8 se permitían usos de comercio y servicios antes de la entrada en vigencia del Plan, si bien no tenía potencial en altura, si lo tenía en cuanto a usos se refiere.

Tabla 10. Valores diferenciales entre el nuevo uso de vivienda VIP y el anterior de oficinas

MANZANA 8				
	M2 VENDIBLES	VALOR M2 OFICINAS	VALOR M2 VIP	COSTO TOTAL
POTENCIAL DE CONSTRUCCION CON PLAN	28,733.39		1,229,528.33	35,328,517,021.94
POTENCIAL DE CONSTRUCCION UPZ	64,489.72	7,500,000.00		483,672,900,000.00
DIFERENCIA EN COSTOS DE VENTA				448,344,382,978.06

Elaboración propia.

De acuerdo a la tabla anterior se comprueba que la manzana 8 no es generadora de plusvalía por un uso más rentable. El párrafos anteriores se expuso la edificabilidad de la manzana 8 en situación anterior y en nueva situación constatando que tampoco posee un incremento en la edificabilidad, en consecuencia esta **manzana 8 NO ES OBJETO DE EFECTO PLUSVALIA**, contrario a lo que quedo estipulado en el plano de plusvalía del plan parcial.

3.2 ANÁLISIS DE LAS MANZANAS MÚLTIPLES

Hagamos el mismo ejercicio con la manzana 1 propuesta en el plan parcial, esta manzana estaba conformada por 9 predios distribuidos en dos manzanas separadas por espacio público (Calle 22 C), que en conjunto, tenían una capacidad de desarrollo aproximada de 84.168.34M² de los cuales **65,756.51M²** podrían ser vendibles, ahora bien, con la entrada en vigencia del Decreto 441 del 2016 (Plan Parcial), estos 9 lotes quedan incluidos en una sola manzana, donde se elimina parte de la calle 22 C y se genera un área de espacio público (Plazoleta) generando que el área útil se reduzca, pero generándole una mayor altura para el desarrollo constructivo; como consecuencia esta manzana termina con una capacidad de desarrollo de 99.118.87M² de los cuales **75.613.21M²** podrán ser vendibles.

En este orden de ideas el potencial de construcción es mayor en la situación actual que en la anterior generándose así un hecho generador de gravamen por plusvalía.

Ahora bien, si hablamos de los usos, en esta materia no cambio mucho la normativa, pero si se le adicionaron algunos usos como los servicios turísticos (Hoteles) y alimentarios (Restaurantes) a los usos ya permitidos, si realizamos el ejercicio numérico en pesos, podemos constatar una rentabilidad superior a la permitida con la UPZ.

Tabla 11. Valores diferenciales entre el nuevo uso de comercio y el anterior de oficinas

MANZANA 8				
	M2 VENDIBLES	VALOR M2 OFICINAS	VALOR M2 COMERCIO	COSTO TOTAL
POTENCIAL DE CONSTRUCCION CON PLAN	75,613.21		12,000,000.00	907,358,520,000.00
POTENCIAL DE CONSTRUCCION UPZ	65,756.51	7,500,000.00		493,173,825,000.00
DIFERENCIA EN COSTOS DE VENTA				414,184,695,000.00

Elaboración propia.

De acuerdo a la tabla anterior se comprueba que la manzana 1 es generadora de plusvalía por un uso más rentable, adicionalmente en párrafos anteriores se expuso la edificabilidad de la manzana 1 en situación anterior y en nueva situación constatando que también posee un incremento en la edificabilidad, en consecuencia esta **manzana 1 ES OBJETO DE EFECTO PLUSVALIA**, como quedo estipulado en el plano de plusvalía del plan parcial.

Con las comparaciones realizadas anteriormente, nos damos cuenta que no se realizó un estudio detallada de cada una de las manzanas generadas en el Plan Parcial, sino que se realizó una generalidad para todas las manzanas, cuando estas no tienen las mismas características. Si bien todas vienen de las mismas normas de edificabilidad y uso, no quedaron con las mismas condiciones en el Plan.

4. COMPARACION CON LA MODELOS DE PLUSVALIA APLICADOS EN OTROS PLANES PARCIALES

4.1 PLAN PARCIAL LA FELICIDAD

El plan parcial La Felicidad se encuentra ubicado de sur a norte entre la Avenida Calle 13 y la Urbanización La esperanza y de oriente a occidente entre la Avenida Boyacá y la Urbanización Hoyuelos – Canal San Francisco. Ya se encuentra en ejecución y fue aprobado mediante el Decreto 147 de Mayo 19 de 2008, modificado mediante Decreto 386 de Octubre 02 de 2015.

Plano 9. Localización de presentación realizada por la DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES – SDP 22 Dic. de 2014



Este plan parcial hace parte de un paquete de planes parciales de desarrollo que se llevan realizando en la ciudad. Es una gran área a construir de la cual ya se encuentran construidas tres de las 7 unidades de gestión aprobadas.

De acuerdo al Artículo 34 del Decreto 147 del 2008, el Plan Parcial de la Felicidad No está gravado con el gravamen de plusvalía.

“ARTÍCULO 34.- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Con fundamento en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997, 432 del Decreto 190 de 2004 y en el Acuerdo 118 de 2003 y de conformidad con el estudio realizado por la Dirección de Planes Parciales de la SDP, la adopción del presente Plan Parcial no configura hecho generador de plusvalía, teniendo en cuenta que el mismo no representa un mayor aprovechamiento del suelo en comparación con la norma anterior, ni asignación de un uso más rentable”⁸...

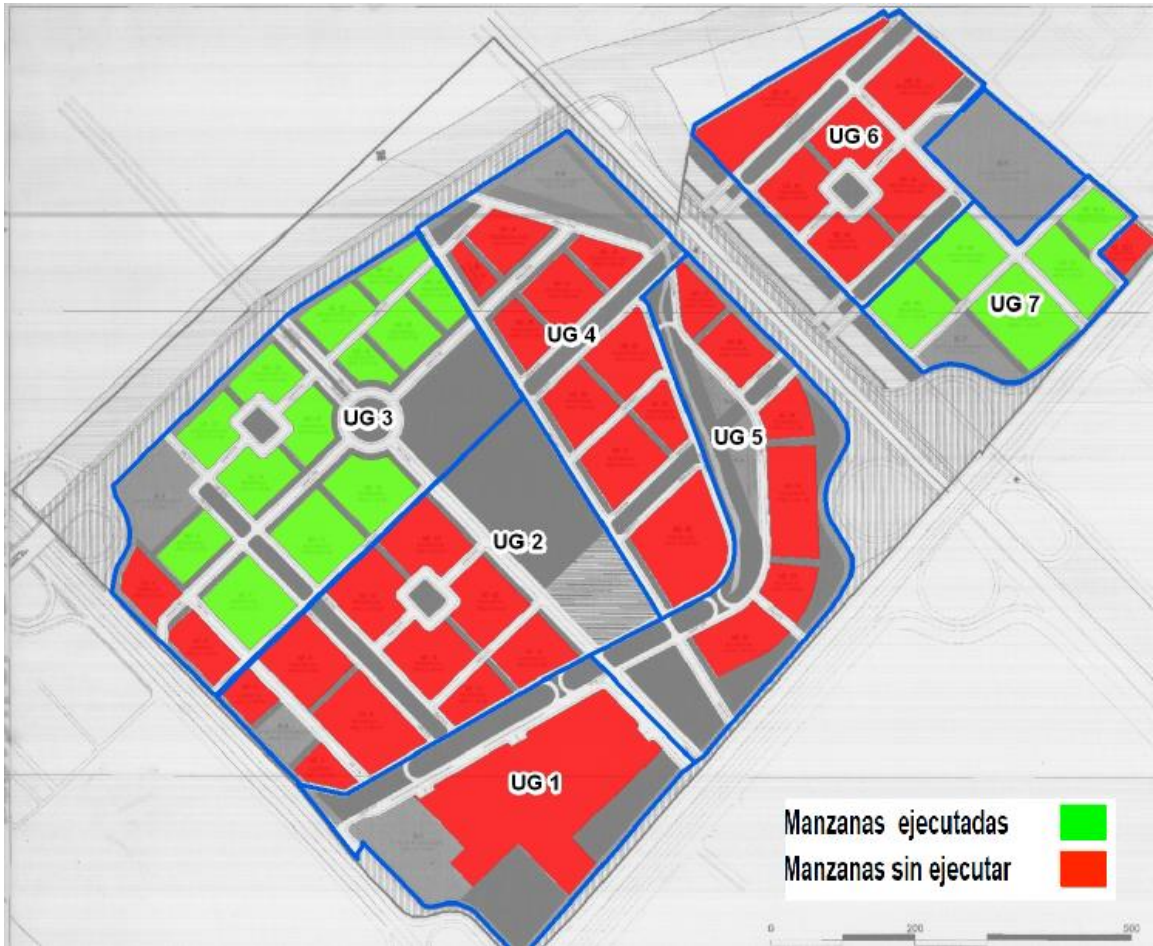
Porque este plan no es generador de plusvalía? La respuesta es simple. Estos predios se encontraban sin desarrollar al momento de la entrada en vigencia del Plan, en consecuencia no había normatividad de usos y edificabilidad para comparar la nueva norma aplicable; los usos y la edificabilidad del plan son las primeras normas que se le aplican a estos terrenos.

Con usos de vivienda en su mayoría (entre VIS y estrato 4), comercios y servicios sobre la Avenida Calle 13 y un gran centro comercial sobre la Avenida Boyacá, La felicidad es un nuevo desarrollo que genera dinámica a la ciudad y nuevas posibilidades a sus colindantes.

La felicidad se convierte así en un polo de desarrollo sin las cargas generadas por impuestos adicionales como el efecto plusvalía.

⁸ COLOMBIA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. Decreto 190 (22, Junio, 2004). "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.". Bogotá D.C. Registro Distrital 3122. 2004 Art 34

Plano 10. Esquema de manzanas incluida en la presentación realizada por la DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES – SDP 22 Dic. de 2014

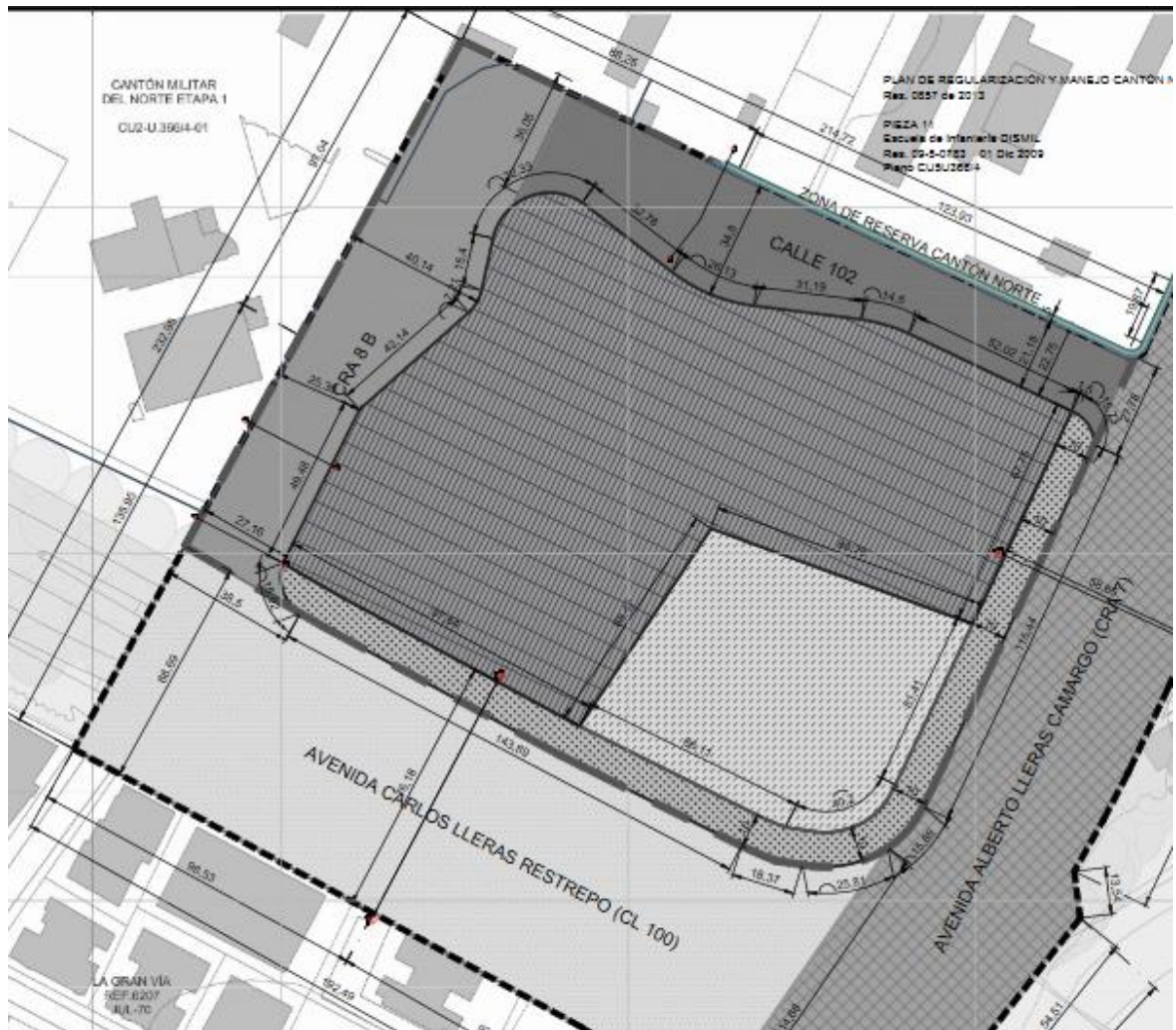


Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

4.2 PLAN PARCIAL EL PEDREGAL

El plan parcial El Pedregal se encuentra ubicado de sur a norte entre la Avenida Calle 100 y la Calle 102 y de oriente a occidente entre la Avenida Carrera 7^a y la Carrera 8 B. Ya se encuentra en ejecución y fue aprobado mediante el Decreto 188 de Mayo 14 de 2014, modificado mediante Decreto No. 587 de 19 de diciembre de 2014.

Plano 11. Urbanístico 1/6 Plan Parcial el Pedregal.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

Los predios que hacen parte de este plan parcial ya estaban destinados al re desarrollo desde la norma POT. Estos predios estaban clasificados en un tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad Redesarrollo, esto implica no se podían desarrollar fuera de un plan parcial.

Siendo así, entonces con que norma se hace la comparación para verificar si es o no objeto de plusvalía? La comparación se debe hacer en relación de la norma del Acuerdo 6 de 1990, norma que se encontraba en rigor antes de la entrega en vigencia del POT.

Plano 12. Aparte de la Plancha 23 Acuerdo 6 de 1990



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

En el Acuerdo 6 los predios se encontraban en tratamiento de Actualización, residencial general con alturas entre 3 y 6 pisos en tipología continúa (sin aislamientos laterales).

Estos predios contaban con tres polígonos normativos diferentes, que variaban en el código de los usos permitidos.

ARG03-3C – Código de uso 03 al interior del área del Plan.

ARG04-6C – Código de Uso 04 para los predios con frente a la AC 100.

ARG03-6C – Código de Uso 03 para los predios con frente a la AK 7ª

El plan parcial se engloba el total de los predios del área a intervenir para generar una solo área útil.

Plano 13. Norma Urbana 2/6 Plan Parcial el Pedregal.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Alcaldía Mayor de Bogotá

Si comparamos la norma de los predios con Acuerdo 6 con la norma concedida mediante el plan, se evidencia que hay un incremento en la edificabilidad puesto que antes se permitía como máximo 6 pisos y ahora la altura es libre.

En cuanto a los usos, estos no varían mucho a los permitidos en la norma anterior, en consecuencia, el hecho generador de plusvalía se presenta por mayor edificabilidad.

En el Artículo 54 del Decreto 188 del 2014 se precisa que el plan es generador de pago por efecto plusvalía, pero a diferencia con el Plan Parcial del Triángulo de

Bavaria, en este plan no es necesario señalar las áreas gravadas en un plano puesto que se genera una sola área útil.

Cuadro 3. Aparte del Plano Norma Urbana 2/6 Plan Parcial el Pedregal.

EDIFICABILIDAD PERMITIDA		
VOLUMETRÍA		
Alturas en pisos	Tipología edificatoria	Voladizos
libre	aislada en torres y continua en plataforma	Hasta 2.00 mts cuando se deje sobreaancho de andén o retroceso

En comparación con el Plan Parcial en estudio, El Pedregal es un Plan que evidencia el hecho generador de plusvalía por medio de su cuadro de edificabilidad. Es un Plan donde la totalidad del área útil presenta mayor aprovechamiento en metros cuadrados.

A pesar de que el Plan Parcial Triangulo de Bavaria, es un plan de Redesarrollo como el del Pedregal, en Bavaria no son evidentes los hechos generadores del gravamen.

5. CONCLUSIONES

Mediante el presente análisis se constató que las áreas útiles resultantes de la aplicación normativa del Plan Parcial Triangulo de Bavaria no son homogéneas en su desarrollo y por tanto no es acertado estudiarlas en conjunto para la verificación de hechos generadores de plusvalía, las manzanas tomadas como ejemplo en el capítulo III (manzanas 1 y 8) son distintas en su desarrollo y por ende dan factores distintos para su análisis.

El Plan Parcial Triangulo de Bavaria, gravo todas las manzanas resultantes como generadoras del efecto plusvalía sin tener en cuenta el uso principal de cada una de ellas. En este estudio se comprobó que el uso de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) no es un uso más rentable comparándolo con los usos que tenían los predios antes de la entrada en vigencia del Plan. Adicionalmente en el caso específico de la manzana 8, esta tiene un área útil menos a la que tenía antes del plan y por el hecho de tener mayor altura no significó que tuviera una edificabilidad mayor concedida por cambio de norma.

De acuerdo a lo anterior se puede afirmar que las manzanas 4 y 8 no poseen hechos generadores por mayor edificabilidad o por uso más rentable obtenido por el cambio normativo, estas manzanas no debieron quedar como área generadoras en el plano 8 Plusvalía, aprobado con el Decreto 441 del 2016.

En cuanto a las manzanas de usos múltiples, podemos concluir que son generadores de plusvalía por la asignación de usos más rentables al incluir en los usos ya permitidos los servicios turísticos (hoteles) y servicios alimentarios (Restaurantes) estos usos entendidos como comercio y con valor de venta de local comercial le dan mayor posibilidad de desarrollo rentable a las manzanas de usos Múltiple.

El Plan Parcial Triangulo de Bavaria, presenta una inconsistencia la definición de áreas generadores de plusvalía, dando como resultado que los usos de las manzanas 7 y 8 no sean viables para su desarrollo.

BIBLIOTEGRAFIA

COLOMBIA. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Decreto Distrital 190 (22, Junio, 2017) "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."Bogotá Registro Distrital 3122 2004.

COLOMBIA. CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA. Corte Constitucional Republica de Colombia. Cáp, 3 De los derechos colectivos y del ambiente. Art. 82

COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. Decreto 1788 (04, Junio, 2004). en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y la ley 388 de 1997, Bogotá D.C. Diario Oficial. 45569. 2004

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 388 (18, Julio, 1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.. Bogotá D.C. Diario Oficial 43.091 Art 74 1997

COLOMBIA. DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. Decreto 441. (16, Marzo, 2017) "Por el cual se sustituye el Título 8 del Libro 2 de la Parte 2 del Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el artículo 24 de la Ley 1176 de 2007 respecto del instrumento de focalización de los servicios sociales, y se dictan otras disposiciones" Bogotá. Diario Oficial. 2017

COLOMBIA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. Decreto 190 (22, Junio, 2004). "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.". Bogotá D.C. Registro Distrital 3122. 2004 Art 34

SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL. **Cálculo el Efecto Plusvalía. [sitio web]. Bogotá D.C. CO. Sec. Inicio. [Consultado 12, Junio, 2017]. Disponible en:** <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/EconomiaUrbana/Plusval%EDa>

INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS. Trabajos Escritos: Presentación y Referencias Bibliográficas. Sexta actualización Bogotá D.C. 2008. NTC 1486 p. 1-36

INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS. Trabajos Escritos: Presentación y Referencias Bibliográficas. Sexta actualización ed. Bogotá D.C 2008. NTC 5613 p.1-33

INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS. Trabajos Escritos: Presentación y Referencias Bibliográficas. Sexta actualización ed. Bogotá:, 2008. NTC 4490 p. 1-23