Bogotá D.C., 15 de agosto de 2019

Señor

**ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ**

**Secretario Distrital de Planeación**

Carrera 30 N° 25-90, Pisos 5-8-13

Ciudad

**Ref: Derecho de Petición –** *Proceso de determinación y liquidación de la participación en plusvalía generada en razón a la expedición del Decreto 674 de 2018 que modifica el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio*

Cordial saludo,

En virtud del artículo 62 del Acuerdo 348 de 2008, el Concejo Distrital o cualquiera de sus miembros, podrá solicitar a las Entidades Distritales, al Personero, al Veedor, al Contralor y al Auditor Fiscal ante la Contraloría, los informes que estime convenientes.

En ejercicio de las anteriores facultades**, MANUEL SARMIENTO,** obrando como Concejal de la Ciudad de Bogotá, identificado como aparece al píe de mi firma, y amparado en el artículo 23 de la Constitución Política, y los artículos 13 y siguientes de la Ley 1755 de 2015, presento el siguiente derecho de petición de información[[1]](#footnote-1).

**HECHOS:**

Desde hace varios meses he venido investigando y denunciando las muchas irregularidades que han caracterizado el proceso de modificación del Plan Parcial Proscenio, a través de la aprobación del Decreto 674 de 2018.

Inicialmente radique una queja disciplinaria ante la Procuraduría General de la Nación, pues el alcalde Enrique Peñalosa estaba impedido para firmar dicho decreto en razón a que las modificaciones que contenía beneficiaban directamente a varios de sus financiadores en la pasada campaña a la Alcaldía de Bogotá, y dentro de los cuales se destacan:

1. Arpro Arquitectos, firma que hace parte del Grupo <a>, antes conocido como Grupo Chaid Neme Hermanos, empresa encargada de estructurar el proyecto de la referencia y que le donó al Alcalde Mayor $20 millones de pesos para su campaña.
2. Amarilo, la empresa que en la actualidad está desarrollando este negocio inmobiliario a través de su filial Cimento, aparece como otro de sus contribuyentes con una suma de $40 millones.
3. El fideicomiso CNH administrado por Fidubogotá que, de acuerdo con la información expuesta por una de las personas que ha objetado el proyecto, tiene como beneficiario al grupo económico Neme, que le aportó $47 millones. Además, el Fideicomiso es el propietario de cerca de 40 predios que se encuentran dentro del Plan Parcial.

Luego de interponer dicha queja, radiqué un derecho de petición a la Secretaría Distrital de Planeación, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a la Secretaría Distrital de Hacienda a través del cual solicite que se me informara, entre otros asuntos, en qué etapa del proceso de determinación y liquidación de la participación en plusvalía se encontraba el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.

En respuesta allegada por la UAECD con radicado Nº 2019EE28583 O 1, recibido el 13 de junio de 2019, se me informó que el proceso de liquidación de la Participación en Plusvalía se encuentra suspendido con ocasión a la solicitud de información adicional requerida para el cálculo que efectuó la UAECD a la SDP y la respuesta dada por dicha entidad mediante radicado 2019ER14326 del 11 de junio de 2019.

En respuesta allegada por la SDP con radicado Nº 2-2019-38469, se me informa que “actualmente y ante la solicitud de la UAECD Nº UAECD 2019EE21546, SDP Nº 1-2019-33460 del 21 de mayo, esta Secretaría se encuentra adelantando las acciones necesarias para dar respuesta a su solicitud”. Y aunque no respondieron de manera detallada los interrogantes que les plantee, adjuntaron a dicho oficio la correspondencia cruzada entre la SDP y la UAECD a través de la cual se desarrollan con precisión los inconvenientes que han impedido hasta el momento poder liquidar la participación en plusvalía del proyecto de renovación urbana.

Dentro de las inconsistencias puestas de presente por la UAECD, resalto las siguientes:

**ÁREA VENDIBLE DEL PPRU PROSCENIO**

A través de oficio enviado el 9 de abril de 2019 a la SDP con Nº de radicado 2019EE14505 O, la UAECD planteó que no era posible liquidar el efecto posible liquidar el efecto plusvalía del proyecto en razón a las inconsistencias del decreto del plan parcial. A continuación, se puede apreciar parte de dicho oficio:

Imagen que contiene texto

Descripción generada automáticamenteImagen que contiene texto, periódico, recibo

Descripción generada automáticamente

La imagen extraída del oficio muestra como la UAECD plantea que el decreto a través del cual Peñalosa modificó el Plan Parcial Proscenio tiene una inconsistencia, pues el área vendible de la Manzana 2 que se describe en artículo 26 del Decreto 674 de 2018 corresponde a 41.405.33 m2 y es diferente al área vendible de esa misma manzana que plantea el artículo 35 el mismo decreto, que asciende a 43.768 m2, haciendo imposible que la UAECD pueda liquidar el efecto plusvalía con una misma variable a la que se le asignan dos valores distintos en la misma norma.

Esta diferencia en el área vendible es determinante, pues a través de esa variable se tasa el efecto plusvalía que resulta de la modificación de la norma urbana del Plan Parcial Proscenio. En este caso, la diferencia entre los dos valores es de dos mil trecientos sesenta y dos metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados (2.362,67 m2), área poco despreciable cuando se multiplica por el valor del metro cuadrado de esta zona que es uno de los más caros de la ciudad.

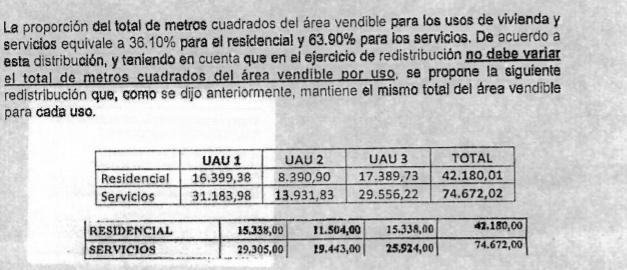
Como lo planteó la UAECD en su última comunicación a la SDP, esta inconsistencia no ha sido solventada. Es indispensable que la SDP aclare esta situación de inmediato, pues una diferencia de área vendible como la desarrollada anteriormente para la liquidación del efecto plusvalía puede desembocar en un detrimento patrimonial para la ciudad de importantes proporciones.

Es importante recordar que dentro de los promotores de este proyecto se encuentran financiadores de la campaña del alcalde Peñalosa, y serían dichos promotores los que dejarían de pagar una altísima suma de dinero por participación en plusvalía sobre el área vendible no contabilizada dentro de la liquidación del cobro.

**AREA DESTINADA A VIVIENDA Y SERVICIOS DENTRO DEL PPRU PROSCENIO**

Como consecuencia de la inconsistencia desarrollada anteriormente, surge un nuevo descuadre dentro de las áreas aprobadas mediante el Decreto 674 de 2018. Al presentarse diferencias dentro del área edificable y vendible del proyecto, inmediatamente se generó una inconsistencia dentro áreas proyectadas para el desarrollo de vivienda, servicios, comercio y dotación de escala metropolitana, ubicadas dentro de las áreas edificables y vendibles proyectadas.

Al cuestionar dicha inconsistencia, la SDP propuso una redistribución únicamente sobre los metros proyectados en las áreas destinadas a vivienda y a servicios en razón a que “el área vendible para comercio y uso dotacional no se puede variar porque están atados a acciones de mitigación en términos de movilidad y espacio público. En ese sentido plantearon la siguiente modificación:



Llama la atención que, si bien dicho acuerdo no contempla una modificación frente al área total que se destinara dentro del plan parcial para el uso residencial y de servicios, sí hace modificaciones sustanciales dentro de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística que deberían ser concretadas a través de una nueva modificación del Plan Parcial. La SDP no ha sustentado jurídicamente la viabilidad de modificar dichas áreas a través de la simple presentación de un oficio a la UAEDC.

Finalmente, es importante dejar claro que luego de presentar esta propuesta para modificar las áreas dentro del plan parcial, la respuesta de la UAEDC fue que no se resolvían las dudas e inconsistencias frente al área vendible del proyecto y a su distribución en cada uno de los usos, lo que impedía liquidar el efecto plusvalía generado a raíz de la aprobación del Decreto 674 de 2018.

**REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

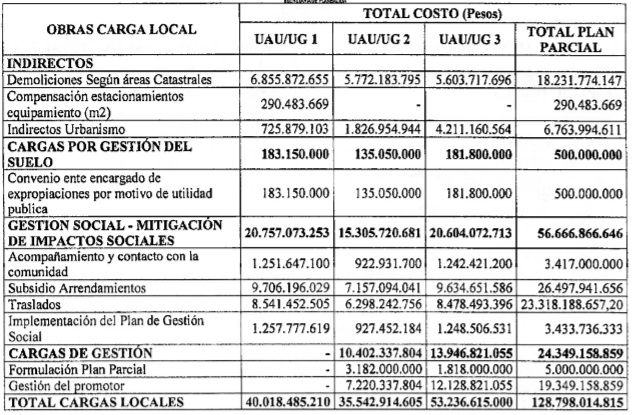
Las comunicaciones cruzadas entre la SDP y la UAECD pusieron de presente la forma irregular mediante la cual se determinaron las Cargas del proyecto.

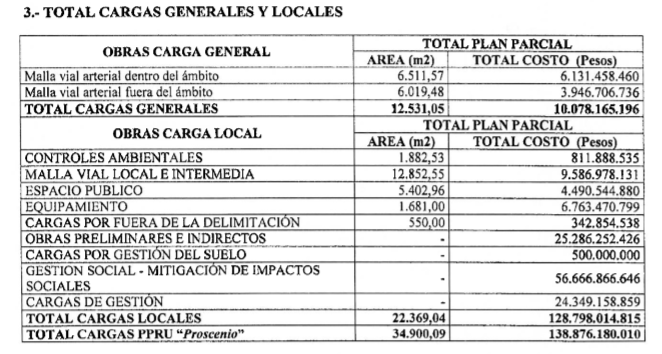
En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, la normatividad urbanística nacional ha planteado que los POT y las normas urbanísticas que los desarrollen, deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

En ese sentido el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015 estableció que las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de los inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial incluirán, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Aunque dicha normativa no establece una lista taxativa de obras que pueden considerarse como cargas urbanísticas, si traza criterios para poder determinar qué tipo de inversiones deben ser consideradas como tal y cuáles no. Dicha diferenciación cobra mucho sentido, pues a cada carga urbanística le debería corresponder un beneficio normativo.

Ahora bien, al revisar el cuadro de Obras de Carga Local del Plan Parcial, se puede apreciar cómo los altos costos de ítems que no necesariamente debían haber sido incluidos del decreto como cargas del proyecto.





Luego de revisar el Plan Parcial y su Documento Técnico Soporte se puede observar que la SDP no sustentó técnica ni jurídicamente la inclusión dentro de las cargas locales los rubros correspondientes a la gestión social del proyecto y las “Cargas de Gestión” que incluían la formulación del Plan Parcial y la Gestión del Promotor con costos tan elevados como los allí planteados.

Esto lleva a la pregunta de si estos altos costos planteados en el decreto, correspondientes a las Cargas Generales y Locales del proyecto, corresponden con valores reales y si dichos valores tienen soporte. También cabe la pregunta de si dichos costos elevados no terminaran afectando el impuesto que tendrán que pagarles los constructores a los bogotanos en razón a su participación en plusvalía.

En razón a estas inconsistencias e interrogantes, presento la siguiente:

**SOLICITUD:**

1. ¿Se han adelantado nuevas gestiones encaminadas a poder liquidar el efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio, con posterioridad al oficio enviado el 7 de junio de 2019 por la Secretaría Distrital de Planeación a Nohora Elizabeth Acosta Irreño, con radicado Nº 2-2019-36701, a través del cual se manifiestan las persistentes inquietudes de la UAEDC frente al área vendible del proyecto?
   1. De haberse realizado nuevas gestiones, favor enviar copia de cada uno de los radicados de la correspondencia cruzada y de los correos enviados que lo prueben.
   2. ¿Actualmente, en qué etapa del proceso de liquidación del efecto plusvalía se encuentra el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio?
2. ¿Porque la SDP le presenta a la UAEDC una propuesta formal de modificación de las áreas destinadas a usos comerciales, residenciales, dotacionales y de servicios, si dicha alteración debería tramitarse a través de una nueva modificación del plan parcial?
   1. Sustente la viabilidad jurídica de realizar la modificación de dichas áreas sin la modificación formal del plan parcial.
3. ¿Planean la SDP presentar una modificación del Plan Parcial para subsanar la inconsistencia encontrada entre el área vendible planteada en el artículo 26, 27 y 35 de dicho decreto?
4. ¿Cuál será la fórmula que utilizarán para liquidar la plusvalía del PPRU Proscenio? Explíquela
   1. Cite la normatividad que sustenta la aplicación de dicha fórmula.
   2. Especificar las formulas tanto para el hecho generador de cambio de uso, como para el hecho generador de mayor aprovechamiento en cuanto a edificabilidad.
5. Según SDP, ¿cuál sería la fórmula idónea para tasar el efecto plusvalía y sobre qué área tasaría ese cobro?
6. ¿En qué momento de la ejecución del PPRU Proscenio se deberá pagar la plusvalía?
7. ¿Cuál será el área objeto de la liquidación del efecto plusvalía? Explique la composición de dicha área: En metros cuadrados por usos de suelo y en inmuebles que serán gravados por la participación en plusvalía.
8. ¿Cuáles son los usos del suelo que por cambio de norma van a generar plusvalía y cuantos metros cuadrados tiene cada uno?
9. ¿El efecto plusvalía generado por la aprobación del Decreto 334 de 2019, por medio del cual se adoptó inicialmente el PPRU Proscenio, se liquidó y se cobró efectivamente?
   1. De ser así, favor allegar las pruebas documentales que prueben que dicho cobro se realizó y se pagó efectivamente por los beneficiaros de la plusvalía.
   2. ¿De no ser así, el cálculo para la liquidación de la plusvalía generada por la expedición del Decreto 674 de 2019 tendrá en cuenta esa plusvalía no cobrada?
   3. ¿Cuál será el valor de origen con base en el cual se tasará el efecto plusvalía del proyecto? ¿Cuál es el sustento técnico y jurídico que sustenta dicho valor inicial?
10. ¿Por qué se incluyeron dentro de las cargas locales del proyecto los costos atribuidos a la gestión social, a la estructuración del plan parcial y a la gestión del promotor del proyecto?
    1. Desarrolle el sustento jurídico y técnico de esta decisión.
11. ¿A partir de que estudios o cotizaciones se definieron los costos monetarios de las Cargas Generales y Locales del proyecto de renovación urbana?
    1. Favor adjuntar dichas cotizaciones o estudios, de ítem por ítem de las Cargas Locales y Generales.
12. ¿Cuáles serán los beneficios que recibirá el proyecto en razón a las Cargas Generales y Locales que se le imponen en el Plan Parcial?
    1. Enumere cada uno de los beneficios, cuantificándolos monetariamente y explicándolos de manera detallada.
13. ¿Qué papel juega el valor de las Cargas Locales y Generales del proyecto al momento de tasar el efecto plusvalía del mismo?
    1. ¿A la hora de tasar el efecto plusvalía y de liquidarlo, se restan los valores correspondientes a cargas generales y locales?
    2. ¿Entre mayor sea el valor monetario de las Cargas Locales y Generales, menor será el valor que deberá pagar el promotor por participación en plusvalía?
    3. Dentro de la fórmula para tasar el efecto plusvalía, explique cuál es el papel del costo monetario de las Cargas Generales y Locales.

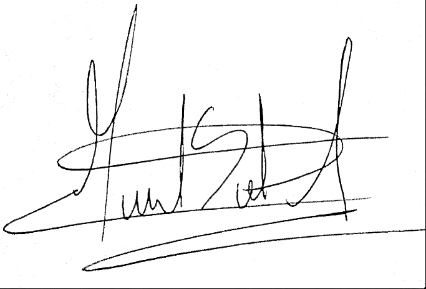
**NOTIFICACIONES**

La respuesta al derecho de petición presentado y las demás notificaciones a que haya lugar serán recibidas en la Calle 36 No. 28 A -41 Of. 201 y en los correos electrónicos [concejalmanuelsarmiento@gmail.com](mailto:concejalmanuelsarmiento@gmail.com) y [juan.velascor@gmail.com](mailto:juan.velascor@gmail.com).

Por su atención, reciba mis agradecimientos.

Quedo atento a su amable y pronta respuesta.

Cordialmente,



**MANUEL JOSÉ SARMIENTO ARGÜELLO**

**C.C 80.873.444**

Concejal de Bogotá

Bogotá D.C., 15 de agosto de 2019

Señor

**Director**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**

Carrera 30 N° 25-90, Torre B, Piso 2

Ciudad

**Ref: Derecho de Petición –** *Proceso de determinación y liquidación de la participación en plusvalía generada en razón a la expedición del Decreto 674 de 2018 que modifica el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio*

Cordial saludo,

En virtud del artículo 62 del Acuerdo 348 de 2008, el Concejo Distrital o cualquiera de sus miembros, podrá solicitar a las Entidades Distritales, al Personero, al Veedor, al Contralor y al Auditor Fiscal ante la Contraloría, los informes que estime convenientes.

En ejercicio de las anteriores facultades**, MANUEL SARMIENTO,** obrando como Concejal de la Ciudad de Bogotá, identificado como aparece al píe de mi firma, y amparado en el artículo 23 de la Constitución Política, y los artículos 13 y siguientes de la Ley 1755 de 2015, presento el siguiente derecho de petición de información[[2]](#footnote-2).

**HECHOS:**

Desde hace varios meses he venido investigando y denunciando las muchas irregularidades que han caracterizado el proceso de modificación del Plan Parcial Proscenio, a través de la aprobación del Decreto 674 de 2018.

Inicialmente radique una queja disciplinaria ante la Procuraduría General de la Nación, pues el alcalde Enrique Peñalosa estaba impedido para firmar dicho decreto en razón a que las modificaciones que contenía beneficiaban directamente a varios de sus financiadores en la pasada campaña a la Alcaldía de Bogotá, y dentro de los cuales se destacan:

1. Arpro Arquitectos, firma que hace parte del Grupo <a>, antes conocido como Grupo Chaid Neme Hermanos, empresa encargada de estructurar el proyecto de la referencia y que le donó al Alcalde Mayor $20 millones de pesos para su campaña.
2. Amarilo, la empresa que en la actualidad está desarrollando este negocio inmobiliario a través de su filial Cimento, aparece como otro de sus contribuyentes con una suma de $40 millones.
3. El fideicomiso CNH administrado por Fidubogotá que, de acuerdo con la información expuesta por una de las personas que ha objetado el proyecto, tiene como beneficiario al grupo económico Neme, que le aportó $47 millones. Además, el Fideicomiso es el propietario de cerca de 40 predios que se encuentran dentro del Plan Parcial.

Luego de interponer dicha queja, radiqué un derecho de petición a la Secretaría Distrital de Planeación, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a la Secretaría Distrital de Hacienda a través del cual solicite que se me informara, entre otros asuntos, en qué etapa del proceso de determinación y liquidación de la participación en plusvalía se encontraba el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.

En respuesta allegada por la UAECD con radicado Nº 2019EE28583 O 1, recibido el 13 de junio de 2019, se me informó que el proceso de liquidación de la Participación en Plusvalía se encuentra suspendido con ocasión a la solicitud de información adicional requerida para el cálculo que efectuó la UAECD a la SDP y la respuesta dada por dicha entidad mediante radicado 2019ER14326 del 11 de junio de 2019.

En respuesta allegada por la SDP con radicado Nº 2-2019-38469, se me informa que “actualmente y ante la solicitud de la UAECD Nº UAECD 2019EE21546, SDP Nº 1-2019-33460 del 21 de mayo, esta Secretaría se encuentra adelantando las acciones necesarias para dar respuesta a su solicitud”. Y aunque no respondieron de manera detallada los interrogantes que les plantee, adjuntaron a dicho oficio la correspondencia cruzada entre la SDP y la UAECD a través de la cual se desarrollan con precisión los inconvenientes que han impedido hasta el momento poder liquidar la participación en plusvalía del proyecto de renovación urbana.

Dentro de las inconsistencias puestas de presente por la UAECD, resalto las siguientes:

**ÁREA VENDIBLE DEL PPRU PROSCENIO**

A través de oficio enviado el 9 de abril de 2019 a la SDP con Nº de radicado 2019EE14505 O, la UAECD planteó que no era posible liquidar el efecto posible liquidar el efecto plusvalía del proyecto en razón a las inconsistencias del decreto del plan parcial. A continuación, se puede apreciar parte de dicho oficio:

Imagen que contiene texto

Descripción generada automáticamenteImagen que contiene texto, periódico, recibo

Descripción generada automáticamente

La imagen extraída del oficio muestra como la UAECD plantea que el decreto a través del cual Peñalosa modificó el Plan Parcial Proscenio tiene una inconsistencia, pues el área vendible de la Manzana 2 que se describe en artículo 26 del Decreto 674 de 2018 corresponde a 41.405.33 m2 y es diferente al área vendible de esa misma manzana que plantea el artículo 35 el mismo decreto, que asciende a 43.768 m2, haciendo imposible que la UAECD pueda liquidar el efecto plusvalía con una misma variable a la que se le asignan dos valores distintos en la misma norma.

Esta diferencia en el área vendible es determinante, pues a través de esa variable se tasa el efecto plusvalía que resulta de la modificación de la norma urbana del Plan Parcial Proscenio. En este caso, la diferencia entre los dos valores es de dos mil trecientos sesenta y dos metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados (2.362,67 m2), área poco despreciable cuando se multiplica por el valor del metro cuadrado de esta zona que es uno de los más caros de la ciudad.

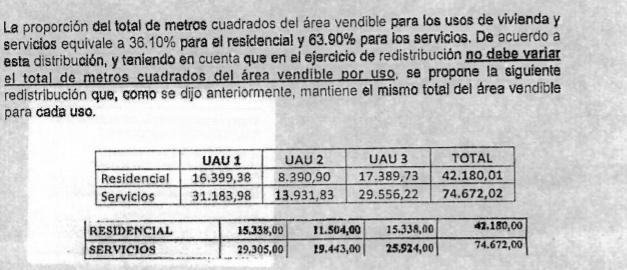
Como lo planteó la UAECD en su última comunicación a la SDP, esta inconsistencia no ha sido solventada. Es indispensable que la SDP aclare esta situación de inmediato, pues una diferencia de área vendible como la desarrollada anteriormente para la liquidación del efecto plusvalía puede desembocar en un detrimento patrimonial para la ciudad de importantes proporciones.

Es importante recordar que dentro de los promotores de este proyecto se encuentran financiadores de la campaña del alcalde Peñalosa, y serían dichos promotores los que dejarían de pagar una altísima suma de dinero por participación en plusvalía sobre el área vendible no contabilizada dentro de la liquidación del cobro.

**AREA DESTINADA A VIVIENDA Y SERVICIOS DENTRO DEL PPRU PROSCENIO**

Como consecuencia de la inconsistencia desarrollada anteriormente, surge un nuevo descuadre dentro de las áreas aprobadas mediante el Decreto 674 de 2018. Al presentarse diferencias dentro del área edificable y vendible del proyecto, inmediatamente se generó una inconsistencia dentro áreas proyectadas para el desarrollo de vivienda, servicios, comercio y dotación de escala metropolitana, ubicadas dentro de las áreas edificables y vendibles proyectadas.

Al cuestionar dicha inconsistencia, la SDP propuso una redistribución únicamente sobre los metros proyectados en las áreas destinadas a vivienda y a servicios en razón a que “el área vendible para comercio y uso dotacional no se puede variar porque están atados a acciones de mitigación en términos de movilidad y espacio público. En ese sentido plantearon la siguiente modificación:



Llama la atención que, si bien dicho acuerdo no contempla una modificación frente al área total que se destinara dentro del plan parcial para el uso residencial y de servicios, sí hace modificaciones sustanciales dentro de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística que deberían ser concretadas a través de una nueva modificación del Plan Parcial. La SDP no ha sustentado jurídicamente la viabilidad de modificar dichas áreas a través de la simple presentación de un oficio a la UAEDC.

Finalmente, es importante dejar claro que luego de presentar esta propuesta para modificar las áreas dentro del plan parcial, la respuesta de la UAEDC fue que no se resolvían las dudas e inconsistencias frente al área vendible del proyecto y a su distribución en cada uno de los usos, lo que impedía liquidar el efecto plusvalía generado a raíz de la aprobación del Decreto 674 de 2018.

**REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

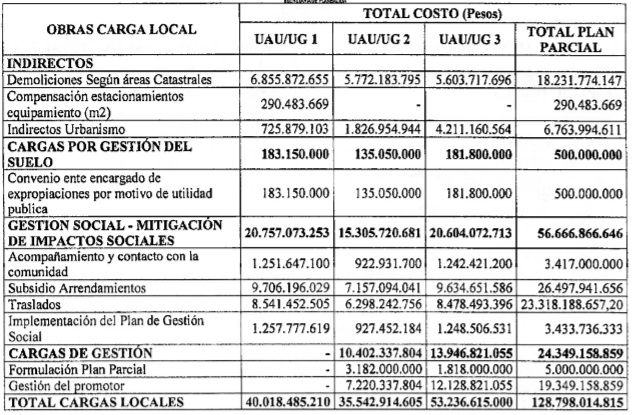
Las comunicaciones cruzadas entre la SDP y la UAECD pusieron de presente la forma irregular mediante la cual se determinaron las Cargas del proyecto.

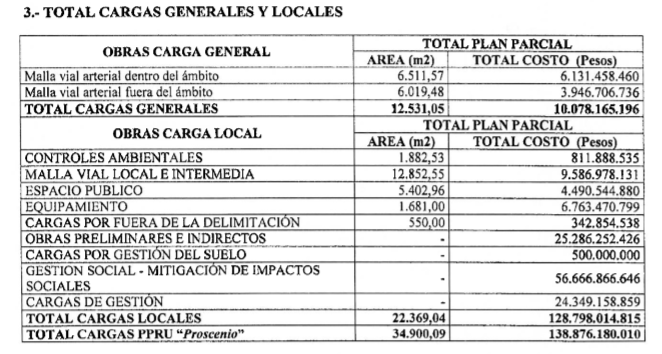
En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, la normatividad urbanística nacional ha planteado que los POT y las normas urbanísticas que los desarrollen, deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

En ese sentido el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015 estableció que las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de los inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial incluirán, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Aunque dicha normativa no establece una lista taxativa de obras que pueden considerarse como cargas urbanísticas, si traza criterios para poder determinar qué tipo de inversiones deben ser consideradas como tal y cuáles no. Dicha diferenciación cobra mucho sentido, pues a cada carga urbanística le debería corresponder un beneficio normativo.

Ahora bien, al revisar el cuadro de Obras de Carga Local del Plan Parcial, se puede apreciar cómo los altos costos de ítems que no necesariamente debían haber sido incluidos del decreto como cargas del proyecto.





Luego de revisar el Plan Parcial y su Documento Técnico Soporte se puede observar que la SDP no sustentó técnica ni jurídicamente la inclusión dentro de las cargas locales los rubros correspondientes a la gestión social del proyecto y las “Cargas de Gestión” que incluían la formulación del Plan Parcial y la Gestión del Promotor con costos tan elevados como los allí planteados.

Esto lleva a la pregunta de si estos altos costos planteados en el decreto, correspondientes a las Cargas Generales y Locales del proyecto, corresponden con valores reales y si dichos valores tienen soporte. También cabe la pregunta de si dichos costos elevados no terminaran afectando el impuesto que tendrán que pagarles los constructores a los bogotanos en razón a su participación en plusvalía.

En razón a estas inconsistencias e interrogantes, presento la siguiente:

**SOLICITUD:**

1. ¿Se han adelantado nuevas gestiones encaminadas a poder liquidar el efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio, con posterioridad al oficio enviado el 7 de junio de 2019 por la Secretaría Distrital de Planeación a Nohora Elizabeth Acosta Irreño, con radicado Nº 2-2019-36701, a través del cual se manifiestan las persistentes inquietudes de la UAEDC frente al área vendible del proyecto?
   1. De haberse realizado nuevas gestiones, favor enviar copia de cada uno de los radicados de la correspondencia cruzada y de los correos enviados que lo prueben.
   2. ¿Actualmente, en qué etapa del proceso de liquidación del efecto plusvalía se encuentra el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio?
2. ¿Porque la SDP le presenta a la UAEDC una propuesta formal de modificación de las áreas destinadas a usos comerciales, residenciales, dotacionales y de servicios, si dicha alteración debería tramitarse a través de una nueva modificación del plan parcial?
   1. Sustente la viabilidad jurídica de realizar la modificación de dichas áreas sin la modificación formal del plan parcial.
3. ¿Planean presentar la SDP una modificación del Plan Parcial para subsanar la inconsistencia encontrada entre el área vendible planteada en el artículo 26, 27 y 35 de dicho decreto?
4. ¿Cuál será la fórmula que utilizarán para liquidar la plusvalía del PPRU Proscenio? Explíquela
   1. Cite la normatividad que sustenta la aplicación de dicha fórmula.
   2. Especificar las formulas tanto para el hecho generador de cambio de uso, como para el hecho generador de mayor aprovechamiento en cuanto a edificabilidad.
5. Según SDP, ¿cuál sería la fórmula idónea para tasar el efecto plusvalía y sobre qué área tasaría ese cobro?
6. ¿En qué momento de la ejecución del PPRU Proscenio se deberá pagar la plusvalía?
7. ¿Cuál será el área objeto de la liquidación del efecto plusvalía? Explique la composición de dicha área: En metros cuadrados por usos de suelo y en inmuebles que serán gravados por la participación en plusvalía.
8. ¿Cuáles son los usos del suelo que por cambio de norma van a generar plusvalía y cuantos metros cuadrados tiene cada uno?
9. ¿El efecto plusvalía generado por la aprobación del Decreto 334 de 2019, por medio del cual se adoptó inicialmente el PPRU Proscenio, se liquidó y se cobró efectivamente?
   1. De ser así, favor allegar las pruebas documentales que prueben que dicho cobro se realizó y se pagó efectivamente por los beneficiaros de la plusvalía.
   2. ¿De no ser así, el cálculo para la liquidación de la plusvalía generada por la expedición del Decreto 674 de 2019 tendrá en cuenta esa plusvalía no cobrada?
   3. ¿Cuál será el valor de origen con base en el cual se tasará el efecto plusvalía del proyecto? ¿Cuál es el sustento técnico y jurídico que sustenta dicho valor inicial?
10. ¿Por qué se incluyeron dentro de las cargas locales del proyecto los costos atribuidos a la gestión social, a la estructuración del plan parcial y a la gestión del promotor del proyecto?
    1. Desarrolle el sustento jurídico y técnico de esta decisión.
11. ¿A partir de que estudios o cotizaciones se definieron los costos monetarios de las Cargas Generales y Locales del proyecto de renovación urbana?
    1. Favor adjuntar dichas cotizaciones o estudios, de ítem por ítem de las Cargas Locales y Generales.
12. ¿Cuáles serán los beneficios que recibirá el proyecto en razón a las Cargas Generales y Locales que se le imponen en el Plan Parcial?
    1. Enumere cada uno de los beneficios, cuantificándolos monetariamente y explicándolos de manera detallada.
13. ¿Qué papel juega el valor de las Cargas Locales y Generales del proyecto al momento de tasar el efecto plusvalía del mismo?
    1. ¿A la hora de tasar el efecto plusvalía y de liquidarlo, se restan los valores correspondientes a cargas generales y locales?
    2. ¿Entre mayor sea el valor monetario de las Cargas Locales y Generales, menor será el valor que deberá pagar el promotor por participación en plusvalía?
    3. Dentro de la fórmula para tasar el efecto plusvalía, explique cuál es el papel del costo monetario de las Cargas Generales y Locales.

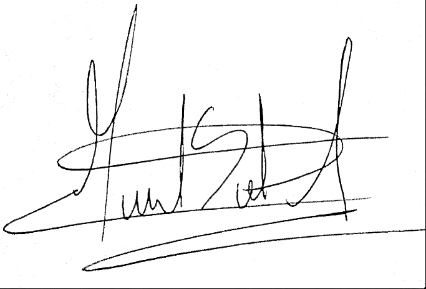
**NOTIFICACIONES**

La respuesta al derecho de petición presentado y las demás notificaciones a que haya lugar serán recibidas en la Calle 36 No. 28 A -41 Of. 201 y en los correos electrónicos [concejalmanuelsarmiento@gmail.com](mailto:concejalmanuelsarmiento@gmail.com) y [juan.velascor@gmail.com](mailto:juan.velascor@gmail.com).

Por su atención, reciba mis agradecimientos.

Quedo atento a su amable y pronta respuesta.

Cordialmente,



**MANUEL JOSÉ SARMIENTO ARGÜELLO**

**C.C 80.873.444**

Concejal de Bogotá

Bogotá D.C., 15 de agosto de 2019

Señor

**DANILO VEGA AREVALO**

**Personero de Bogotá**

Carrera 7 N° 21-24

Ciudad

**Ref: Copia de Derecho de Petición –** *Proceso de determinación y liquidación de la participación en plusvalía generada en razón a la expedición del Decreto 674 de 2018 que modifica el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio*

Cordial saludo,

A través del presente memorial, le envío copia del derecho de petición que radique ante la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por medio del cual increpe a ambas entidades sobre las irregularidades que han caracterizado el proceso de la liquidación del efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.

Lo anterior, con la finalidad de que como órgano de control pueda hacerle seguimiento a dicho proceso para así evitar que la Alcaldía Distrital y la Secretaría de Planeación continúen tomando decisiones que retrasen la liquidación de la contribución de la plusvalía y que intervengan en dicho proceso de liquidación en favor de los promotores de dicho proyecto, varios de los cuales financiaron la campaña a la alcaldía de Enrique Peñalosa.

A continuación, encontrará el texto del derecho de petición radicado:

**Ref: Derecho de Petición –** *Proceso de determinación y liquidación de la participación en plusvalía generada en razón a la expedición del Decreto 674 de 2018 que modifica el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio*

Cordial saludo,

En virtud del artículo 62 del Acuerdo 348 de 2008, el Concejo Distrital o cualquiera de sus miembros, podrá solicitar a las Entidades Distritales, al Personero, al Veedor, al Contralor y al Auditor Fiscal ante la Contraloría, los informes que estime convenientes.

En ejercicio de las anteriores facultades**, MANUEL SARMIENTO,** obrando como Concejal de la Ciudad de Bogotá, identificado como aparece al píe de mi firma, y amparado en el artículo 23 de la Constitución Política, y los artículos 13 y siguientes de la Ley 1755 de 2015, presento el siguiente derecho de petición de información[[3]](#footnote-3).

**HECHOS:**

Desde hace varios meses he venido investigando y denunciando las muchas irregularidades que han caracterizado el proceso de modificación del Plan Parcial Proscenio, a través de la aprobación del Decreto 674 de 2018.

Inicialmente radique una queja disciplinaria ante la Procuraduría General de la Nación, pues el alcalde Enrique Peñalosa estaba impedido para firmar dicho decreto en razón a que las modificaciones que contenía beneficiaban directamente a varios de sus financiadores en la pasada campaña a la Alcaldía de Bogotá, y dentro de los cuales se destacan:

1. Arpro Arquitectos, firma que hace parte del Grupo <a>, antes conocido como Grupo Chaid Neme Hermanos, empresa encargada de estructurar el proyecto de la referencia y que le donó al Alcalde Mayor $20 millones de pesos para su campaña.
2. Amarilo, la empresa que en la actualidad está desarrollando este negocio inmobiliario a través de su filial Cimento, aparece como otro de sus contribuyentes con una suma de $40 millones.
3. El fideicomiso CNH administrado por Fidubogotá que, de acuerdo con la información expuesta por una de las personas que ha objetado el proyecto, tiene como beneficiario al grupo económico Neme, que le aportó $47 millones. Además, el Fideicomiso es el propietario de cerca de 40 predios que se encuentran dentro del Plan Parcial.

Luego de interponer dicha queja, radiqué un derecho de petición a la Secretaría Distrital de Planeación, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a la Secretaría Distrital de Hacienda a través del cual solicite que se me informara, entre otros asuntos, en qué etapa del proceso de determinación y liquidación de la participación en plusvalía se encontraba el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.

En respuesta allegada por la UAECD con radicado Nº 2019EE28583 O 1, recibido el 13 de junio de 2019, se me informó que el proceso de liquidación de la Participación en Plusvalía se encuentra suspendido con ocasión a la solicitud de información adicional requerida para el cálculo que efectuó la UAECD a la SDP y la respuesta dada por dicha entidad mediante radicado 2019ER14326 del 11 de junio de 2019.

En respuesta allegada por la SDP con radicado Nº 2-2019-38469, se me informa que “actualmente y ante la solicitud de la UAECD Nº UAECD 2019EE21546, SDP Nº 1-2019-33460 del 21 de mayo, esta Secretaría se encuentra adelantando las acciones necesarias para dar respuesta a su solicitud”. Y aunque no respondieron de manera detallada los interrogantes que les plantee, adjuntaron a dicho oficio la correspondencia cruzada entre la SDP y la UAECD a través de la cual se desarrollan con precisión los inconvenientes que han impedido hasta el momento poder liquidar la participación en plusvalía del proyecto de renovación urbana.

Dentro de las inconsistencias puestas de presente por la UAECD, resalto las siguientes:

**ÁREA VENDIBLE DEL PPRU PROSCENIO**

A través de oficio enviado el 9 de abril de 2019 a la SDP con Nº de radicado 2019EE14505 O, la UAECD planteó que no era posible liquidar el efecto posible liquidar el efecto plusvalía del proyecto en razón a las inconsistencias del decreto del plan parcial. A continuación, se puede apreciar parte de dicho oficio:

Imagen que contiene texto

Descripción generada automáticamenteImagen que contiene texto, periódico, recibo

Descripción generada automáticamente

La imagen extraída del oficio muestra como la UAECD plantea que el decreto a través del cual Peñalosa modificó el Plan Parcial Proscenio tiene una inconsistencia, pues el área vendible de la Manzana 2 que se describe en artículo 26 del Decreto 674 de 2018 corresponde a 41.405.33 m2 y es diferente al área vendible de esa misma manzana que plantea el artículo 35 el mismo decreto, que asciende a 43.768 m2, haciendo imposible que la UAECD pueda liquidar el efecto plusvalía con una misma variable a la que se le asignan dos valores distintos en la misma norma.

Esta diferencia en el área vendible es determinante, pues a través de esa variable se tasa el efecto plusvalía que resulta de la modificación de la norma urbana del Plan Parcial Proscenio. En este caso, la diferencia entre los dos valores es de dos mil trecientos sesenta y dos metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados (2.362,67 m2), área poco despreciable cuando se multiplica por el valor del metro cuadrado de esta zona que es uno de los más caros de la ciudad.

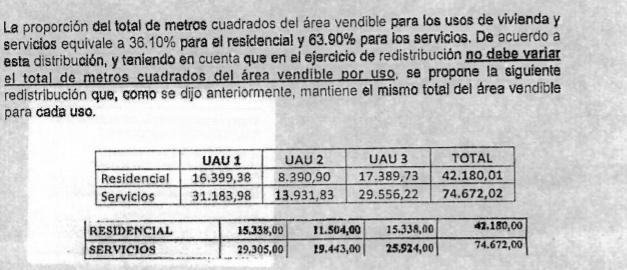
Como lo planteó la UAECD en su última comunicación a la SDP, esta inconsistencia no ha sido solventada. Es indispensable que la SDP aclare esta situación de inmediato, pues una diferencia de área vendible como la desarrollada anteriormente para la liquidación del efecto plusvalía puede desembocar en un detrimento patrimonial para la ciudad de importantes proporciones.

Es importante recordar que dentro de los promotores de este proyecto se encuentran financiadores de la campaña del alcalde Peñalosa, y serían dichos promotores los que dejarían de pagar una altísima suma de dinero por participación en plusvalía sobre el área vendible no contabilizada dentro de la liquidación del cobro.

**AREA DESTINADA A VIVIENDA Y SERVICIOS DENTRO DEL PPRU PROSCENIO**

Como consecuencia de la inconsistencia desarrollada anteriormente, surge un nuevo descuadre dentro de las áreas aprobadas mediante el Decreto 674 de 2018. Al presentarse diferencias dentro del área edificable y vendible del proyecto, inmediatamente se generó una inconsistencia dentro áreas proyectadas para el desarrollo de vivienda, servicios, comercio y dotación de escala metropolitana, ubicadas dentro de las áreas edificables y vendibles proyectadas.

Al cuestionar dicha inconsistencia, la SDP propuso una redistribución únicamente sobre los metros proyectados en las áreas destinadas a vivienda y a servicios en razón a que “el área vendible para comercio y uso dotacional no se puede variar porque están atados a acciones de mitigación en términos de movilidad y espacio público. En ese sentido plantearon la siguiente modificación:



Llama la atención que, si bien dicho acuerdo no contempla una modificación frente al área total que se destinara dentro del plan parcial para el uso residencial y de servicios, sí hace modificaciones sustanciales dentro de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística que deberían ser concretadas a través de una nueva modificación del Plan Parcial. La SDP no ha sustentado jurídicamente la viabilidad de modificar dichas áreas a través de la simple presentación de un oficio a la UAEDC.

Finalmente, es importante dejar claro que luego de presentar esta propuesta para modificar las áreas dentro del plan parcial, la respuesta de la UAEDC fue que no se resolvían las dudas e inconsistencias frente al área vendible del proyecto y a su distribución en cada uno de los usos, lo que impedía liquidar el efecto plusvalía generado a raíz de la aprobación del Decreto 674 de 2018.

**REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

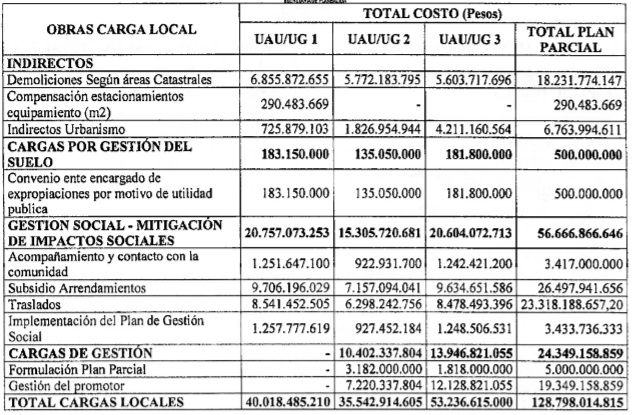
Las comunicaciones cruzadas entre la SDP y la UAECD pusieron de presente la forma irregular mediante la cual se determinaron las Cargas del proyecto.

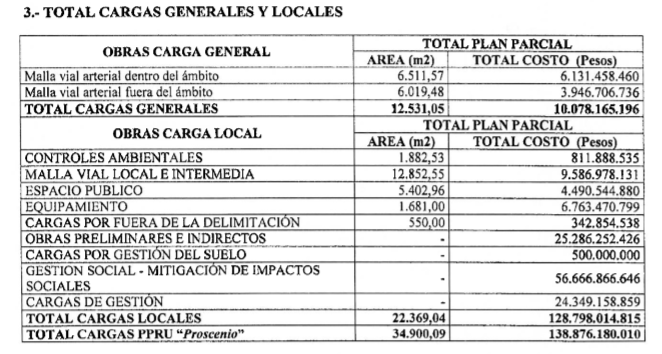
En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, la normatividad urbanística nacional ha planteado que los POT y las normas urbanísticas que los desarrollen, deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

En ese sentido el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015 estableció que las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de los inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial incluirán, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Aunque dicha normativa no establece una lista taxativa de obras que pueden considerarse como cargas urbanísticas, si traza criterios para poder determinar qué tipo de inversiones deben ser consideradas como tal y cuáles no. Dicha diferenciación cobra mucho sentido, pues a cada carga urbanística le debería corresponder un beneficio normativo.

Ahora bien, al revisar el cuadro de Obras de Carga Local del Plan Parcial, se puede apreciar cómo los altos costos de ítems que no necesariamente debían haber sido incluidos del decreto como cargas del proyecto.





Luego de revisar el Plan Parcial y su Documento Técnico Soporte se puede observar que la SDP no sustentó técnica ni jurídicamente la inclusión dentro de las cargas locales los rubros correspondientes a la gestión social del proyecto y las “Cargas de Gestión” que incluían la formulación del Plan Parcial y la Gestión del Promotor con costos tan elevados como los allí planteados.

Esto lleva a la pregunta de si estos altos costos planteados en el decreto, correspondientes a las Cargas Generales y Locales del proyecto, corresponden con valores reales y si dichos valores tienen soporte. También cabe la pregunta de si dichos costos elevados no terminaran afectando el impuesto que tendrán que pagarles los constructores a los bogotanos en razón a su participación en plusvalía.

En razón a estas inconsistencias e interrogantes, presento la siguiente:

**SOLICITUD:**

1. ¿Se han adelantado nuevas gestiones encaminadas a poder liquidar el efecto plusvalía del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio, con posterioridad al oficio enviado el 7 de junio de 2019 por la Secretaría Distrital de Planeación a Nohora Elizabeth Acosta Irreño, con radicado Nº 2-2019-36701, a través del cual se manifiestan las persistentes inquietudes de la UAEDC frente al área vendible del proyecto?
   1. De haberse realizado nuevas gestiones, favor enviar copia de cada uno de los radicados de la correspondencia cruzada y de los correos enviados que lo prueben.
   2. ¿Actualmente, en qué etapa del proceso de liquidación del efecto plusvalía se encuentra el Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio?
2. ¿Porque la SDP le presenta a la UAEDC una propuesta formal de modificación de las áreas destinadas a usos comerciales, residenciales, dotacionales y de servicios, si dicha alteración debería tramitarse a través de una nueva modificación del plan parcial?
   1. Sustente la viabilidad jurídica de realizar la modificación de dichas áreas sin la modificación formal del plan parcial.
3. ¿Planean presentar la SDP una modificación del Plan Parcial para subsanar la inconsistencia encontrada entre el área vendible planteada en el artículo 26, 27 y 35 de dicho decreto?
4. ¿Cuál será la fórmula que utilizarán para liquidar la plusvalía del PPRU Proscenio? Explíquela
   1. Cite la normatividad que sustenta la aplicación de dicha fórmula.
   2. Especificar las formulas tanto para el hecho generador de cambio de uso, como para el hecho generador de mayor aprovechamiento en cuanto a edificabilidad.
5. Según SDP, ¿cuál sería la fórmula idónea para tasar el efecto plusvalía y sobre qué área tasaría ese cobro?
6. ¿En qué momento de la ejecución del PPRU Proscenio se deberá pagar la plusvalía?
7. ¿Cuál será el área objeto de la liquidación del efecto plusvalía? Explique la composición de dicha área: En metros cuadrados por usos de suelo y en inmuebles que serán gravados por la participación en plusvalía.
8. ¿Cuáles son los usos del suelo que por cambio de norma van a generar plusvalía y cuantos metros cuadrados tiene cada uno?
9. ¿El efecto plusvalía generado por la aprobación del Decreto 334 de 2019, por medio del cual se adoptó inicialmente el PPRU Proscenio, se liquidó y se cobró efectivamente?
   1. De ser así, favor allegar las pruebas documentales que prueben que dicho cobro se realizó y se pagó efectivamente por los beneficiaros de la plusvalía.
   2. ¿De no ser así, el cálculo para la liquidación de la plusvalía generada por la expedición del Decreto 674 de 2019 tendrá en cuenta esa plusvalía no cobrada?
   3. ¿Cuál será el valor de origen con base en el cual se tasará el efecto plusvalía del proyecto? ¿Cuál es el sustento técnico y jurídico que sustenta dicho valor inicial?
10. ¿Por qué se incluyeron dentro de las cargas locales del proyecto los costos atribuidos a la gestión social, a la estructuración del plan parcial y a la gestión del promotor del proyecto?
    1. Desarrolle el sustento jurídico y técnico de esta decisión.
11. ¿A partir de que estudios o cotizaciones se definieron los costos monetarios de las Cargas Generales y Locales del proyecto de renovación urbana?
    1. Favor adjuntar dichas cotizaciones o estudios, de ítem por ítem de las Cargas Locales y Generales.
12. ¿Cuáles serán los beneficios que recibirá el proyecto en razón a las Cargas Generales y Locales que se le imponen en el Plan Parcial?
    1. Enumere cada uno de los beneficios, cuantificándolos monetariamente y explicándolos de manera detallada.
13. ¿Qué papel juega el valor de las Cargas Locales y Generales del proyecto al momento de tasar el efecto plusvalía del mismo?
    1. ¿A la hora de tasar el efecto plusvalía y de liquidarlo, se restan los valores correspondientes a cargas generales y locales?
    2. ¿Entre mayor sea el valor monetario de las Cargas Locales y Generales, menor será el valor que deberá pagar el promotor por participación en plusvalía?
    3. Dentro de la fórmula para tasar el efecto plusvalía, explique cuál es el papel del costo monetario de las Cargas Generales y Locales.

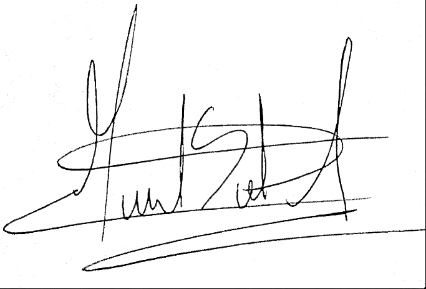
**NOTIFICACIONES**

La respuesta al derecho de petición presentado y las demás notificaciones a que haya lugar serán recibidas en la Calle 36 No. 28 A -41 Of. 201 y en los correos electrónicos [concejalmanuelsarmiento@gmail.com](mailto:concejalmanuelsarmiento@gmail.com) y [juan.velascor@gmail.com](mailto:juan.velascor@gmail.com).

Por su atención, reciba mis agradecimientos.

Quedo atento a su amable y pronta respuesta.

Cordialmente,



**MANUEL JOSÉ SARMIENTO ARGÜELLO**

**C.C 80.873.444**

Concejal de Bogotá

1. “Artículo 14. Términos. (…) 1. Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción” [↑](#footnote-ref-1)
2. “Artículo 14. Términos. (…) 1. Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción” [↑](#footnote-ref-2)
3. “Artículo 14. Términos. (…) 1. Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los diez (10) días siguientes a su recepción” [↑](#footnote-ref-3)