



No 0 7 2 8

05 SET. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0429 del 10 de junio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 122 No. 7 A 58 y Calle 122 No. 7 A 64, identificados con CHIP No. AAA0103BOEP y AAA0103BOFZ, folios de matrícula inmobiliaria 50N-153522 y 50N-167056

**EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA (E) DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las facultades legales y en especial la conferida en la Resolución No. 771 del 01 de Octubre de 2007, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley de Desarrollo Territorial No. 388 de 1997, en el capítulo IX regula todo lo relacionado con el tema de la plusvalía. En el artículo 73, señala que las entidades públicas tienen derecho a participar en las plusvalías resultantes de los beneficios que generan las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, establece que los Concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que para Bogotá, D.C., el Concejo expidió el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital". En el artículo 2º establece la obligación de declaración y pago de la participación en plusvalía a los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados con acciones urbanísticas contempladas como hecho generador.

Que el Alcalde Mayor a través del Decreto No. 084 del 29 de marzo de 2004, definió los lineamientos para la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada para la participación en plusvalía.

Que mediante la Resolución No. 0429 del 10 de junio de 2008, la cual fue notificada el día 13 de junio de 2008, se expidió el precálculo de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 122 No. 7 A 58 y Calle 122 No. 7 A 64, con CHIP AAA0103BOEP y AAA0103BOFZ y matrículas inmobiliarias 50N-153522 y 50N-167056, fijando como tarifa a pagar la suma de OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$84.880.00) sobre el área del lote.

Que mediante escrito con radicación 1-2008-26583 del 20 de junio de 2008 la sociedad INMOBILIARIA CONDOR LTDA, a través de su representante legal,





No 0 7 2 8

05 SET. 2008

## Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0429 del 10 de junio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 122 No. 7 A 58 y Calle 122 No. 7 A 64, identificados con CHIP No. AAA0103BOEP y AAA0103BOFZ, folios de matrícula inmobiliaria 50N-153522 y 50N-167056

interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la citada Resolución No. 0429 de 2008, exponiendo los siguientes argumentos:

*“Radica la inconformidad en el hecho de no ajustarse la mencionada resolución a la realidad de los hechos. En efecto el gravamen se determinó sobre el área total de los lotes englobados, es sobre un área de 457.80 M<sup>2</sup>, sin tomar en cuenta que la construcción de acuerdo con las normas vigentes, producto del englobe se beneficia solo en 385.08 M<sup>2</sup>, en comparación con la normatividad anterior.*

*“Multiplicando estos 385.08 mts (sic) por el valor de \$84.880.00 estimado por M<sup>2</sup>, nos da un resultado de \$32.685.590.00 inferior al determinado en el acto administrativo.*

*“La construcción sobre el predio mencionado, tal como se solicito en la licencia de construcción es de 1.446.12 mts (sic) de área neta privada sobre la cual solicitamos sea liquidado el valor a pagar y no del máximo aprovechables de 1.831.20 mts<sup>2</sup>.*

*“Por lo tanto, con el comedido respeto solicito reponer para modificar el gravamen a la plusvalía con el fin de disminuir su cuantía en efecto (sic) de ser cobrada sobre el área neta vendible a construir”.*

Que en desarrollo de las actuaciones ejecutadas para resolver los recursos interpuestos la Dirección de Norma Urbana expidió concepto comparativo de norma a partir de las consideraciones expuestas por el recurrente, frente a lo cual concluyó:

*“En la revisión del estudio normativo remitido a su despacho..... se encontró que los cálculos de los potenciales es correcto.*

*Respecto de la inconformidad mencionada dentro del recurso presentado por el petitionario manifestamos que en el ejercicio realizado por esta Dirección el aumento del potencial constructivo de 249,17 M<sup>2</sup>, resulta de establecer la diferencia entre el área total construida del POT (la cual descuenta el 10% de punto fijo) y el área total construida del Acuerdo 6 de 1990 (la cual descuenta igualmente el 10% de punto fijo). No se estableció la diferencia entre el área total construida en Acuerdo 6 de 1990 y el área resultante de aplicar el índice de construcción del POT, por cuanto en la metodología que se sigue en estos casos, se selecciona el menor valor en la medida en que este expresa el potencial constructivo que se puede alcanzar como resultado de aplicar integralmente la norma vigente”.*

MA.





No 0 7 2 8

05 SET. 2008

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0429 del 10 de junio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 122 No. 7 A 58 y Calle 122 No. 7 A 64, identificados con CHIP No. AAA0103BOEP y AAA0103BOFZ, folios de matrícula inmobiliaria 50N-153522 y 50N-167056

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

### **RAZONAMIENTOS**

El recurrente insiste en que la base de la liquidación del precálculo debió ser de 385.08 M<sup>2</sup> que corresponde al "beneficio" de la construcción como producto del englobe, dando como resultado una suma inferior al fijado en la Resolución objeto del recurso.

A su vez la Dirección de Norma Urbana no solo ratifica los términos del cálculo de los potenciales sino que también desarrolla conceptualmente la justificación del incremento del potencial constructivo de 249.17 M<sup>2</sup> a partir de la diferencia existente entre la totalidad del área construida según POT y según Acuerdo 6 de 1990, pero teniendo en cuenta que en ambos casos se descuenta el 10% de punto fijo.

De esta manera la revisión del estudio de norma comparativa arroja como resultado la ratificación de los términos en que fue expedida la Resolución 0429 del 10 de junio de 2008.

Con fundamento en lo anterior:

### **RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Negar las pretensiones contenidas en el escrito de recurso de reposición interpuesto por la Sociedad INMOBILIARIA CONDOR LTDA, a través de su representante legal, contra la Resolución 0429 del 10 de junio de 2008 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia, se confirma integralmente la Resolución impugnada.

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

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

05 SET. 2008

  
PLINIO ZARTA ÁVILA**SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA (E)**

Proyectó: Luís Emiro Salgado Lora  
Revisó: Paco Ayonel Bermúdez