



No 0353

3 MAR. 2009

RESOLUCIÓN No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

**LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA 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 sobre la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, señala 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 constituye 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 en concordancia con el planteamiento anterior el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004, que reglamenta los tratamientos de desarrollo urbanísticos, en su artículo 46 precisa que "las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".

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.



Continuación de la Resolución No. No 0353 3 MAR. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

Que mediante la Resolución No. 0738 del 8 de septiembre de 2008, la cual fue notificada el día 8 de septiembre de 2008, se expidió el precálculo de plusvalía por incremento en el potencial constructivo para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, fijando como tarifa a pagar la suma de DOSCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$213.736.00) por metro cuadrado sobre el área del lote.

Que mediante escrito con radicación 1-2008-43529 del 14 de octubre de 2008 la sociedad ~~CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO LTDA.~~, a través de su representante legal, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la citada Resolución No. 0738 del 8 de septiembre de 2008, exponiendo los siguientes argumentos:

"Que Planeación Distrital no aplicó el procedimiento legal para realizar el precálculo. Es importante anotar que la Subdirección de Planeación Socioeconómica trasgredió el debido proceso, al no dar estricta observancia del procedimiento regulado en el artículo 1º del Decreto 084 de 2004, para realizar el precálculo que se determina en la Resolución 0738 del 8 de Septiembre de 2008, objeto de controversia.

En efecto, la Subdirección de Planeación Socio Económica (sic), en la resolución 0738 del 8 de Septiembre de 2008, alude en sus considerandos, a la aplicación del artículo primero del Decreto 084 de 2004, para realizar el precálculo general de la plusvalía para los predios allí indicados.

...la competencia que tiene Planeación Distrital, para realizar la estimación general del efecto plusvalía no excluye del cálculo que deben efectuar cualquiera de las entidades ya citadas, sin embargo en el presente caso, se prescindió completamente del calculo (sic) de tales entidades y simplemente la estimación de la plusvalía que se impone, es la que realizó Planeación Distrital".

De igual manera argumenta el recurrente que conforme con el texto de la resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, para establecer el precálculo se realizaron los procedimientos técnicos requeridos para tal fin, ante lo cual argumenta el peticionario:

"Frente a dicha afirmación, nos preguntamos cuales fueron los procedimientos técnicos necesarios realizados por la Subdirección de Planeación Socioeconómica a los que se alude,



Continuación de la Resolución No. No 0353 3 MAR. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

pues los mismos han debido ser parte integral de dicho acto administrativo, para que fueran conocidos por los interesados, y a partir de ese conocimiento, controvertidos si fuere del caso.

En este escenario, se puede concluir con facilidad que la resolución 0738, encara graves problemas por falsa motivación, pues se consignan situaciones fácticas inexistentes, como es la supuesta existencia de estudios o procedimiento técnicos, absolutamente desconocidos para la parte interesada.

Por lo anterior, es importante señalar que no basta con un simple ejercicio de comparación normativa entre el acuerdo (sic) 6 de 1990 y el Decreto 270 de 2005, para establecer los potenciales normativos de metros cuadrados que pueden ser objeto de plusvalía, se requiere necesariamente como lo establece el artículo 3º del Decreto 084 de 2004, de un soporte documental que debe reflejar el informe técnico que recoja el proceso de calculo (sic) del efecto plusvalía, y que debe hacer parte integral de la resolución que determina tal obligación, y que en el presente caso se echa de menos.

Que los predios no son generadores de plusvalía y no se puede aplicar la plusvalía por englobe de predios: De conformidad con lo regulado en la Resolución 320 del 17 de marzo de 2006 y el artículo 16 del decreto 270 de 2005, reglamento de la unidad de planeamiento zonal de Usaquén, los predios objeto de controversia los cuales fueron plenamente identificados en la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, no constituyen hechos generadores del efecto plusvalía, como en efecto fue reconocido por la subdirección (sic) Socioeconómica de Planeación Distrital, en donde expresó en los considerandos que "Una vez revisada la Resolución 320 de 2006 se definió que los predios objeto de esta resolución considerados individualmente no fueron generadores de plusvalía."

A pesar de lo anterior, La (sic) Subsecretaría Socioeconómica de Planeación Distrital trae a colación el artículo 7º del Decreto 084 de 2004, norma que regula la figura del "englobe de lotes de terreno", como hecho generador del efecto plusvalía, para señalar que por aplicación de dicha norma al desarrollo de las tres unidades prediales de la Calle 128 No. 7 A-05, /A-11 y 7 A-23, (que individualmente no son generadoras de la participación) se produce un incremento de edificabilidad del predio resultante, por lo que concluye que éste debe ser objeto, de la participación en la plusvalía.

A este respecto, consideramos completamente errada la interpretación que hace dicha autoridad distrital de las normas que regulan la figura del englobe de predios. Iniciemos por señalar lo que la ley 388 de 1997, entiende por hecho generador de la participación en la plusvalía, "las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta...".



Continuación de la Resolución No. 0353 3 MAR. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

... Para la UPZ Usaqué, el Decreto 270 de 2005, constituye el instrumento que desarrolla la definición del hecho generador y es así como reglamenta con claridad cuales son los hechos generadores de efecto plusvalía, mediante el artículo 16, y define dos circunstancias para ello: la primera, por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, la segunda, Por (sic) asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno mas (sic) rentable.

El artículo 16 del Decreto 270 de 2005, para mayor claridad y comprensión, especifica en un cuadro anexo a la norma, cuales son los hechos generadores y los sectores normativos a los que se les aplica la participación en plusvalía y adicionalmente, en el mismo cuadro explicativo introduce dos notas, la primera explicando el hecho generador, cuando se adopten planes parciales, implantación o regularización; y la segunda nota, que es la que nos interesa, explica el efecto englobe, mínimo de dos predios, como aquellos resultantes de los predios identificados en los sectores normativos regulados en el mismo artículo 16 y nunca de cualquier otro predio no contemplado expresamente en los sectores normativos allí señalados.

En ese sentido, es que debe entenderse el concepto de englobe que como norma genérica trae el artículo 7 del Decreto 084 de 2004 y que específicamente para la UPZ USAQUÉN, contempla el artículo 10 de la resolución No. 320 de 2006 y mas aun, cuando esta ultima (sic) resolución citada hace alusión al englobe resultante de los predios citados, tampoco constituye hecho generador, pues el mismo artículo 16, está definiendo que el englobe aplica para la unión de cómo mínimo dos predios de los sectores normativos, identificados en ese mismo precepto".

Concordante con lo expuesto, el recurrente aporta sendos estudios técnicos frente al incremento de la edificabilidad comparativamente entre Acuerdo 6 de 1990 y POT, según los cuales el Acuerdo 6 autoriza una edificabilidad de 3.274,07 M² mientras que el POT lo hace sobre 3.507,08 M², para una diferencia de mayor área construible de 233,01 M², diferente de los 668,15 M² calculados en el precálculo, concluye el peticionario.

Y remata afirmando: "Cuando se habla de Incremento de Potencial Constructivo se trata de un área significativa, no de porcentajes irrisorios, por lo mismo, la UPZ 14 de USAQUEN (Decreto 270 del 2005) en el sector normativo 2 no incluyó el predio en mención dentro de los predios sujetos a Plusvalía toda vez que en este sector se permitió la construcción de un (1) piso más pero se canceló la opción del atillo"

Que en desarrollo de las actuaciones ejecutadas para resolver los recursos interpuestos la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial expidió concepto comparativo de norma contenido en el Memorando 3-2009-



Continuación de la Resolución No. No 0353 3 MAR. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

01530 del 10 de Febrero de 2009, elaborado a partir de las consideraciones expuestas por el recurrente, frente a lo cual se expuso:

"Los predios de la referencia durante la vigencia del Acuerdo 6 de 1990, se encontraban dentro del polígono C-RE-02-4C, Tratamiento de Conservación, Área de Actividad Residencial Especial 02, Altura: 4 pisos, Tipología Continua, dichos predios estaban regulados por el Decreto 736 de 1993, con el cual se realizó el análisis comparativo.

Por otro lado, el POT clasifica los lotes dentro del Sector Normativo 2, Subsector de Edificabilidad F y Subsector de Usos I, verificada esta información, se corroboró que a dicho sector se le definieron normas de edificabilidad, tal como aparece consignado en el Memorando 3-2008-06394 del 20 de agosto de 2008 emitido por la Dirección de Norma Urbana.

Confirmada esta información se procedió a realizar nuevamente el análisis comparativo, en el cual se obtuvo el mismo resultado expresado en el Memorando 3-2008-06394.

Cabe anotar que revisada la propuesta hecha por el recurrente, se observó que no se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

Acuerdo 6 de 1990 (Decreto 736 de 1993)

- 1. Configuración de la manzana en el momento de aplicar los aislamientos posteriores.*
- 2. Aislamiento posterior desde el primer piso.*
- 3. Dimensión de retroceso exigido en el área bajo cubierta.*

Por las razones anteriormente expuestas, la Dirección de Norma Urbana confirma y ratifica la respuesta emitida el pasado 20 de agosto de 2008, mediante Memorando 3-2008-06394; con el cual se daba respuesta ala solicitud de Estudio Normativo 1-2008-21123".

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

RAZONAMIENTOS

Los argumentos presentados por el recurrente acuden al desarrollo normativo expuesto en los diferentes decretos y leyes que regulan lo relacionado con el efecto plusvalía para expresar las razones que le asisten para sustentar los recursos interpuestos, por lo que se procederá a exponer algunas consideraciones de carácter legal, así:



Continuación de la Resolución No. No 0353 3 MAR. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

1. De la competencia de la Secretaría Distrital de Planeación

El artículo 1º del Decreto 084 de 2004 regula el procedimiento para establecer el efecto plusvalía, señalando para tal fin que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación) deberá solicitar al IGAC o a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para establecer el mayor valor del suelo por metro cuadrado como consecuencia de las actuaciones urbanísticas que lo hayan producido.

No obstante, la misma norma faculta a la Secretaría Distrital de Planeación para realizar una estimación general del efecto plusvalía, dando origen así a una actuación provisional en la determinación de este tributo, a través del precálculo de la participación en plusvalía.

En consecuencia, las decisiones contenidas en el acto administrativo que establece el precálculo del efecto plusvalía, corresponden a una liquidación provisional del mismo, hasta tanto la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital efectúe el cálculo definitivo de la participación en plusvalía, dada la competencia a ella asignada por el citado Decreto 084 de 2004.

Concordante con lo expuesto, en el texto de la Resolución 0738 de septiembre 8 de 2008 se incluye un párrafo cuyo texto es del siguiente tenor: *"Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el cálculo definitivo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente".*

El hecho que se acepte que los valores consignados en el texto de la resolución impugnada pueden ser modificados posteriormente por la UAECD, expresa el reconocimiento anticipado que hace la Secretaría Distrital de Planeación de que se trata de un precálculo, hasta que la UAECD realice la liquidación definitiva de la participación en plusvalía.



Continuación de la Resolución No. No 0353 3 MAR. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

2. De los procedimientos técnicos que determinaron el precálculo.

El artículo 3º del Decreto 084 de 2004 contempla que del cálculo del efecto plusvalía realizada por la entidad evaluadora, a partir del cual la Secretaría Distrital de Planeación efectuará la liquidación del efecto plusvalía, deberá estar soportada en un informe técnico que refleje el procedimiento agotado.

Para determinar el precálculo se acudió a la Dirección de Norma Urbana a fin de obtener un estudio técnico comparativo de norma y definir la existencia o no de hechos generadores de plusvalía. Este documento se menciona en la resolución impugnada bajo la radicación número 3-2008-06394 del 20 de agosto de 2008.

De la misma manera se realizó un estudio económico en donde consta el ejercicio de liquidación con sus respectivos valores, además de un estudio técnico que explica el origen de los valores indicados en el ejercicio económico; ambos forman parte de los soportes y antecedentes de la resolución recurrida, cuyas copias pueden ser obtenidas por cualquier interesado, una vez se soliciten.

En consecuencia, no puede existir falsa motivación en la expedición de la resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, como lo afirma el recurrente, ya que se elaboraron efectivamente varios estudios que constituyen el antecedente probatorio para determinar la existencia o no del efecto plusvalía, los cuales forma parte integral de la resolución impugnada y que pueden ser consultados o copiados por el interesado una vez lo solicite ante esta Secretaría.

3. De la generación de plusvalía del englobe de los predios.

Plantea el recurrente que como los predios individualmente no generaron plusvalía, no puede hacerlo como englobe. Tal como se indica en el estudio normativo citado, los predios objeto de estudio no son generadores de plusvalía si se les considera de manera individual, atendiendo lo regulado por el Decreto 270 de 2005, mediante la cual se liquidó la plusvalía de la UPZ 14 LOS CEDROS USAQUÉN.

Los hechos generadores de plusvalía están debidamente determinados en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y para el Distrito Capital, el Acuerdo 118 de



Continuación de la Resolución No. 0353 3 MAR. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

2003 los identifica como: i) *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo* y ii) *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.*

Aun cuando el Decreto 270 de 2005, en concordancia con la citada Resolución 320 de 2006, contempla la regulación específica urbanística con relación a la UPZ USAQUÉN, que incluye los predios objeto de estudio, ninguno fija nuevos hechos generadores de plusvalía, como equivocadamente lo afirma el recurrente.

En efecto, la regulación contenida en el artículo 7° del Decreto 084 de 2004 en manera alguna contempla la figura del englobe como hecho generador de plusvalía. Plantea que si como consecuencia del englobe de lotes de terreno se produce un **incremento en la edificabilidad** el predio resultante será objeto de participación en plusvalía. Esto es, lo que determina que un lote sea objeto de plusvalía no es si es producto de un englobe, sino si tiene un incremento en la edificabilidad.

El hecho generador consiste en el incremento en el índice de construcción o edificabilidad o ambos a la vez, tal como lo regula el Acuerdo 118 de 2003, no en el englobe, pues, a contrario sensu, puede ocurrir que dos o más predios individualmente considerados sean generadores de plusvalía, pero no si son considerados como un solo globo de terreno.

Las razones para ello son múltiples, tales como incremento en los aislamientos o mayores exigencias en el frente, para citar algunos.

4. Del nuevo estudio comparativo de norma.

Conforme con el nuevo estudio comparativo de norma no solo se ratifica el estudio inicial que dio origen a la Resolución 0738 de septiembre 8 de 2008 contentiva del precálculo de plusvalía de los predios en mención, sino que también involucra otros análisis que fortalecen y desarrollan los conceptos técnicos y normativos que soportan la decisión final de la participación en plusvalía de estos inmuebles.



Continuación de la Resolución No. No 0353 3 MAR. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CL 128 7 A 05, CL 128 7 A 11 y CL 128 7 A 23, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR4 y AAA0101JHAF y folios de matrículas inmobiliarias 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

Complementa el estudio haciendo una referencia expresa a la argumentación presentada por el recurrente al afirmar que en ésta no se tuvieron en cuenta los aspectos que en la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 736 de 1993 están referidos a: i) Configuración de la manzana en el momento de aplicar los aislamientos posteriores; ii) Aislamiento posterior desde el primer piso y iii) Dimensión de retroceso exigido en el área bajo cubierta.

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Negar las pretensiones contenidas en el escrito de recurso de reposición interpuesto por el recurrente contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

3 MAR. 2009

Patricia Lizarazo

PATRICIA LIZARAZO VACA

SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA

Proyectó: Luis Emiro Salgado Lora
Revisó: Plinio Zarta Ávila *[Firma]*