



Resolución No. **0748** 22 ABR 2009

Por medio de la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante la cual se efectuó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 N° 7A – 05, Calle 128 N° 7A- 11, Calle 128 N° 7A-23, identificados con CHIP AAA0101 JHCX, AAA0101JHBR, AAA0101JHAF y con folios de Matricula Inmobiliaria 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, respectivamente.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACION

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las otorgadas por los artículos 50 numeral 2 del Código Contencioso Administrativo y 4, literal n) del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

- I. Que la Ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997, en el Capítulo IX regula todo lo relacionado con el tema de 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 implantarán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en sus respectivos territorios.
- II. Que para Bogotá D.C. el Concejo expidió el Acuerdo 118 del 30 de noviembre 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.
- III. Que el artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004, establece *"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"*.
- IV. Que el Alcalde Mayor a través del Decreto 084 de 2004, definió los lineamientos para la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada para la participación en plusvalía.
- V. Que el Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E) de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, resolvió:

"ARTÍCULO PRIMERO: Declarar como precálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno para el predio resultante del englobe de los predios localizados en la **CALLE 128 No. 7A -05, CALLE 128 No. 7 A – 11, CALLE 128 No. 7A-23**, identificados con CHIP No. AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF y Folios de Matricula Inmobiliaria No. **50N-146521, No. 50N-69717 y No.50N-146522 en CUATROCIENTOS**



Resolución No. 0 7 4 8

22 ABR 2009

Por medio de la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante la cual se efectuó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 N° 7A – 05, Calle 128 N° 7A- 11, Calle 128 N° 7A-23, identificados con CHIP AAA0101 JHCX, AAA0101JHBR, AAA0101JHAF y con folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, respectivamente.

VEINTISIETE MIL CATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MCTE (\$427.472.00) en pesos de Agosto de 2008. Por consiguiente la tarifa a pagar equivalente al 50% es de DOSCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MCTE (\$ 213.736.00) aplicable sobre el área del lote."

VI. Que el señor **Edgar Gustavo Hernández Ávila**, actuando en calidad de representante legal de la empresa **Constructora Siglo XXI Santo Domingo Ltda.**, titular del derecho de dominio de los inmuebles mencionados, presentó mediante radicación SDP 1-2008-43529 del 14 de octubre de 2008, recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, argumentando en síntesis.

- Los predios objeto de estudio no son objeto de plusvalía y no se puede aplicar la plusvalía por englobe de predios, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 320 del 17 de marzo de 2006 y el artículo 16 del Decreto 270 de 2005, que reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal de Usaquén.
- Además, indica que verificados los estudios técnicos y normativos, el aumento del área construida según el P.OT. sería de: 3.507,08 M2, y lo establecido en el Acuerdo 6 de 1990 era: 3.274,07 M2, es decir, que la diferencia del mayor área construible es de 233,01 M2. Cifra que difiere del cálculo hecho en la Resolución impugnada; también porque en la UPZ 14 de Usaquén, no incluyó el predio como sujeto a plusvalía, pues en ese sector se permitió la construcción de un piso más, pero se canceló la opción del altillo.

VII. Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante Resolución 0353 del 3 de marzo de 2009, resolvió negar las pretensiones contenidas en el recurso de reposición que interpuso el representante de la empresa **Constructora Siglo XXI Santo Domingo Ltda.**, contra la resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, para lo cual consideró que, para determinar el precálculo, se acudió a la Dirección de Norma Urbana con el fin de obtener el estudio técnico comparativo de norma y definir la existencia o no de hechos generadores de plusvalía.

Así, mediante radicación SDP 3-2008-06394 del 20 de agosto de 2008, la Dirección de Norma Urbana emitió concepto, indicando que al hacer la comparación de la norma vigente para la UPZ 14 – Usaquén, Decreto 270 de 2005, con la normatividad anterior Acuerdo 6 de 1990, se presenta un incremento en el potencial constructivo de 668.15 M2, y concluye afirmando que para el predio de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.



Resolución No. 0 7 4 8 22 ABR 2009

Por medio de la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante la cual se efectuó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 N° 7A – 05, Calle 128 N° 7A- 11, Calle 128 N° 7A-23, identificados con CHIP AAA0101 JHCX, AAA0101JHBR, AAA0101JHAF y con folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, respectivamente.

VIII. Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante radicación SDP 3-2009-03622 envió el expediente a la Subsecretaría Jurídica con el fin de que se tramite el recurso subsidiario de apelación.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Conforme a lo anterior, esta instancia entra a decidir el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor **Edgar Gustavo Hernández Ávila**, representante legal de la empresa **Constructora Siglo XXI Santo Domingo Ltda.**, titular del derecho de dominio de los inmuebles mencionados, contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008 proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

1. Procedencia

Según el Código Contencioso Administrativo, por regla general, el recurso de apelación procede, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas ante el inmediato superior.

La Resolución 0353 del 3 de marzo de 2009, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, resolvió negar las pretensiones del recurso de reposición interpuesto, y concedió el recurso subsidiario de apelación.

En este orden de ideas, es procedente resolver el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor **Edgar Gustavo Hernández Ávila**, representante legal de la empresa **Constructora Siglo XXI Santo Domingo Ltda.**, toda vez que se cumple lo preceptuado en el artículo 50 numeral 2 del Código Contencioso Administrativo.

2. Oportunidad.

El recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria por el señor **Edgar Gustavo Hernández Ávila**, contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, se ajusta a lo establecido en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta que la notificación personal se realizó el 6 de octubre de 2008 (folio 41), y la impugnación la presentó personalmente el 14 de octubre de la misma anualidad (folio 86), es decir dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del acto administrativo.



Resolución No. 0748 22 ABR 2009

Por medio de la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante la cual se efectuó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 N° 7A – 05, Calle 128 N° 7A- 11, Calle 128 N° 7A-23, identificados con CHIP AAA0101 JHCX, AAA0101JHBR, AAA0101JHAF y con folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, respectivamente.

3. Requisitos Formales

La interposición del recurso se ajusta a lo preceptuado en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, en la medida que se presentó personalmente por el impugnante, debidamente facultado para ello según certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio, contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008.

4. Problema Jurídico.

En el presente asunto se analizará, si para el predio objeto de estudio, le corresponde el valor asignado en la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008 como precálculo del efecto plusvalía, o, si le asiste la razón al impugnante, por considerar que la diferencia de mayor área construible es mucho menor a la declarada en la Resolución impugnada y que por ello dicho inmueble no es objeto de plusvalía.

5. Análisis del caso.

En el presente asunto, este Despacho observa que por tratarse de un englobe predial se comparó los potenciales otorgados por aplicación de las normas de edificabilidad del POT, Decreto 270 de 2005, reglamentario de la UPZ 14-Usaquén, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Realizado el anterior análisis, la Dirección de Norma Urbana de la entidad, concluyó que se presenta un incremento del potencial constructivo de 668.15 M2, respecto del que permitía la norma anterior, entonces, para el predio en estudio se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Para el Distrito Capital, el Acuerdo 118 de 2003 determinó claramente los hechos generadores de plusvalía, indicando que este se produce: a) por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y, b) por 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.

De esta manera, la figura del englobe no constituye hecho generador de plusvalía, sí lo es el incremento en el índice de construcción o edificabilidad o ambos a la vez.



Resolución No. **0 7 4 8**

22 ABR 2009

Por medio de la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante la cual se efectuó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 N° 7A – 05, Calle 128 N° 7A- 11, Calle 128 N° 7A-23, identificados con CHIP AAA0101 JHCX, AAA0101JHBR, AAA0101JHAF y con folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, respectivamente.

Por lo anterior, en el presente asunto se concluye que, realizada la comparación de las dos normas, la anterior, Acuerdo 6 de 1990, con la vigente para la UPZ 14 – Usaquén, existen hechos generadores de plusvalía para el inmueble; tanto por el índice de mayor área edificable, como por el uso, pues la norma actual, Decreto 270 de 2005, le asignó nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.

Lo anterior, se puede observar en el estudio normativo y técnico que realizó la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica y que sirvió de sustento para la expedición de la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008.

Así las cosas, se advierte que las pretensiones formuladas por el impugnante no están llamadas a prosperar.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el señor **Edgar Gustavo Hernández Ávila**, representante legal de la empresa **Constructora Siglo XXI Santo Domingo Ltda.**, contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008 proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante la cual se determinó el precálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio resultante del englobe localizado en la **Calle 128 No. 7A - 05, Calle 128 No. 7 A – 11, Calle 128 No. 7A-23**, identificados con CHIP AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente el contenido de esta Resolución al señor **Edgar Gustavo Hernández Ávila**, representante legal de la empresa **Constructora Siglo XXI Santo Domingo Ltda.**, identificado con C.C. 19.387.431 y/o a quien haga sus veces, a quien se le advierte que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa.



Resolución No. 0748 22 ABR 2009

Por medio de la cual se resuelve el recurso subsidiario de apelación contra la Resolución 0738 del 8 de septiembre de 2008, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante la cual se efectuó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 N° 7A – 05, Calle 128 N° 7A- 11, Calle 128 N° 7A-23, identificados con CHIP AAA0101 JHCX, AAA0101JHBR, AAA0101JHAF y con folios de Matricula Inmobiliaria 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, respectivamente.



ARTÍCULO TERCERO: DEVOLVER el Expediente a la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, una vez quede en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá, D.C., a los 22 ABR 2009

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



OSCAR ALBERTO MOLINA GARCIA
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Beatriz Helena Prada Vargas - Subsecretaria Jurídica 
Revisó: Clara del Pilar Giner Garcia – Directora de Trámites Administrativos 
Proyectó: Alicia Violeta Valencia Villamizar – Abogada 