



RESOLUCIÓN No. 1705 DE 2010 16 SEP 2010

“Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 “CAMPOALEGRE”, identificado con CHIP No. AAA0137PJTD y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865”

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

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 388 de 1997, *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, estableció en su capítulo IX todo lo relacionado con la participación plusvalía, señalando en su artículo 73 que *“De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan con derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital. /// Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en respectivos territorios”*.

Que el Concejo Distrital de Bogotá expidió el Acuerdo Distrital 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”*, cuyo artículo 2º estableció la obligación de la declaración y el pago de la participación en plusvalía a los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados con acciones urbanísticas contempladas como hecho generador.

Que como consecuencia de lo anterior, el Alcalde Mayor de Bogotá expidió el Decreto Distrital 084 del 29 de marzo de 2004, *“Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía”*.

Que la Curaduría Urbana de Bogotá No. 3, mediante oficio 1-2008-28733 del 07 de julio de 2008, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el precálculo del efecto plusvalía como inicio del trámite de la solicitud de la licencia de urbanización para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 “CAMPOALEGRE”, identificado con CHIP No. AAA0137PJTD. (fl. 1-3)

Que revisados los documentos anexos a la solicitud, se estableció que el predio sujeto a tratamiento de desarrollo objeto de esta resolución, está identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C-93865, según el cual el titular del derecho de dominio es RADIO CONTINENTAL LTDA.

W
12



Continuación de la resolución

“Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 “CAMPOALEGRE”, identificado con CHIP No. AAA0137PJTD y Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-93865”

Que con base en la anterior solicitud, y como parte del proceso de elaboración del precálculo, mediante comunicación número 3-2008-07927 del 25 de septiembre de 2008, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación remitió el estudio técnico y cálculo comparativo de norma realizado para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 “CAMPOALEGRE”. (fl. 24-29)

Que como consecuencia de la solicitud de la Curaduría Urbana No. 3, y con base en el estudio técnico de comparación normativa, la entonces Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CALLE 6D No. 87 A – 27 “CAMPOALEGRE”, identificado con CHIP No. AAA0137PJTD y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-93865”,* cuyo artículo primero determinó un valor de efecto plusvalía de Cincuenta y Siete Mil Novecientos Sesenta y Cuatro Pesos M. Cte. (\$57.964,00) en pesos de octubre de 2008. (fl. 36-37)

Que dicha resolución fue notificada el día 9 de enero de 2009 a la señora Liliana Sánchez Prieto, en calidad de apoderada de la representante legal de Radio Continental S.A., señora Luz Marlene Barrera Tibasosa. (fl. 44)

Que mediante oficio 1-2009-01467 del 16 de enero de 2009, la señora Luz Marlene Barrera Tibasosa interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación con el fin de que se revocara la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, argumentando las siguientes razones de tipo normativo y económico. (fl. 45-50)

Argumentos Normativos del Recurso

El argumento normativo señala que el **uso suburbano** del suelo había sido asignado por el Acuerdo 06 de 1990. Que posteriormente, el cambio de uso suburbano a **uso urbano** fue consecuencia de lo ordenado por el Decreto Distrital 12 del 18 de enero de 1993, *“por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 y se asigna el Tratamiento Especial de Incorporación al Sector Tintal Central, Área Suburbana de Expansión, para el desarrollo de vivienda de Interés Social y usos complementarios.”*, y que por lo tanto, es erróneo decir que dicho cambio de uso se dio en el POT o Decreto Distrital 327 de 2004:

“...”

“La anterior determinación es la base para definir si sobre el predio en cuestión se tiene un hecho generador de plusvalía, puesto que se afirma que con el POT dicho predio pasó de suburbano a urbano, y aquí es donde aparece el error, ya que el predio pasó a urbano según el Decreto 12 de enero 18 de 1.993 por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 y



Continuación de la resolución

"Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 "CAMPOALEGRE", identificado con CHIP No. AAA0137PJTJ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865"

se asigna el Tratamiento Especial de Incorporación al Sector Tintal Central, Área Suburbana de expansión, para el desarrollo de vivienda de Interés Social y usos complementarios" (fl. 46)

"..."

"Es claro y contundente, que mediante el Decreto 12 de 1.993 el predio en cuestión fue incorporado al área urbana, mediante el proceso de concertación contemplado en el Acuerdo 6 de 1.990, dándole las normas a la luz de éste, como se indica en el primer considerando de dicho decreto, lo que a su vez se traduce en que con el Decreto 327 del 2.004 no se le permitió ni un uso más rentable al predio, ni una mayor área edificada, todo lo contrario se bajó el área edificada, lo que nos lleva a concluir que no hay hecho generador para la participación en plusvalía" (fl. 48)

Argumentos Económicos del Recurso

Con respecto a las observaciones de tipo económico, la recurrente argumentó:

"El predio según las normas permite un índice máximo de ocupación de 0,28, lo que nos da un área ocupada máxima de 9.327,25 m², a su vez permite un índice de construcción máximo de 1,75 lo que nos genera un área vendible máxima de 58.295,31. Para poder llegar a dicha área, divido el área máxima vendible entre el área máxima ocupada y nos da la altura de la edificación mínima, que para este caso es de SIETE PISOS (7), más parqueaderos y más salones comunales, lo que automáticamente nos lleva a la modalidad de multifamiliares con ascensor para utilizar esta norma.

El predio en cuestión permite un índice máximo de construcción de 1,75, lo que nos genera un área vendible de 58.295,31 m², que como se explicó en el punto anterior tiene que ser multifamiliares con altura mínima de siete (7) pisos. Para efecto de costos se toma erróneamente el área vendible como área construida, es decir dentro de los costos no se tuvo en cuenta ni los puntos fijos, ni los salones comunales, ni los parqueaderos, con lo cual claramente se están bajando los costos y se está aumentando el valor del lote, adicionalmente erróneamente se ha tomado como precio base de los costos el 95% de lo que indica la Revista Construdata Edición No. 128 Septiembre de 2.003 - Noviembre 2.003, costo para multifamiliar mampostería estructural, y digo Página 5 de 6 erróneamente, ya que dicha categoría que tiene un costo al 95% de \$513.975 es para edificios de CINCO pisos sin sótano, y el caso que estamos estudiando es un edificio de SIETE (7) pisos mas sótano que tiene que incluir ascensor con todos los costos que esto implica, pasando a costos de mas de \$700.000 por m², más los costos de parqueaderos, puntos fijos, salones comunales y portería. Esto independiente de que no existe hecho generador de plusvalía nos llevaría a la conclusión que tampoco por este lado existe cobro de plusvalía, adjunto cálculo independiente de lo del hecho generador". (fl. 49-50)

12



Continuación de la resolución

"Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 "CAMPOALEGRE", identificado con CHIP No. AAA0137PJTJ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865"

Que mediante oficio con radicado número 1-2009-17996 del 29 de abril de 2009, la señora Luz Marlene Barrera, dando "alcance" al recurso de reposición, presentó como prueba el oficio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado número 30500-2009-03408 del 19 de marzo de 2009, el cual indicó *"...que de acuerdo a la información del CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE UNOS PREDIOS EN EL SECTOR DENOMINADO TINTAL CENTRAL. El predio ubicado en la Calle 6D No. 87ª-27 denominado Campoalegre, con un área de terreno según Matrícula Inmobiliaria No. 50C-93865 de 3.23 hectáreas, debe cancelar por derechos de la Concertación Tintal Central, a Diciembre de 2008 con IPC Bogotá, la suma de \$80.442.206."*

Que por medio del oficio radicado en la SDP con el número 1-2009-31108 del 21 de julio de 2009, la señora Luz Marlene Barrera, solicitó *"...se decrete como prueba al expediente de la referencia la respuesta que la EAAB de (sic) al Derecho de Petición radicado mediante No. E-2009-052735 del 08/07/2009, copia que se adjunta, en donde solicita se dé respuesta a la inquietud planteada en el Memorando No. 3-2009-09507 del día 17/06/2009 remitido por ustedes a la Subdirección Jurídica." ///* *"Adicional a lo anterior solicitamos se oficie a la EAAB para que certifique si el comunicado 3-2009-03408 del 19 de marzo de 2009 expedido por la Dirección de Apoyo Técnico de la EAAB, corresponde específicamente y es soporte para concluir que el predio de la referencia está incluido en la Concertación Tintal Central."* (fl. 70-71)

Que mediante oficio con radicado 1-2009-34857 del 14 de agosto de 2009, la señora Luz Marlene Barrera adjuntó como pruebas adicionales al recurso de reposición *"...la respuesta que la EAAB según comunicado S-2009-259268 del 12 de agosto de 2009, dio al Derecho de Petición radicado mediante No. E. E-2'009-052732 del 08/07/2009, en donde claramente se expresa que el predio Campoalegre fue representado por la EAAB para las obras de la Concertación Tintal Central y en este nos aclaran que debemos suscribir el Acta de Adhesión."* (fl. 74-76)

Por medio del oficio 1-2009-43345 del 5 de octubre de 2009, la señora Luz Marlene Barrera Tibasosa, como representante legal de Radio Continental Ltda., presentó otro "alcance" al alcance al recurso de reposición. En dicho oficio, la solicitante ratificó su petición de revocar la Resolución 1016 del 26 de Noviembre de 2008 con base algunos nuevos argumentos.

Que en consecuencia, antes de resolver, se deben hacer los siguientes:

RAZONAMIENTOS

Teniendo en cuenta que las razones de inconformidad expuestas por la recurrente en el escrito presentado están dirigidas a cuestionar tanto el componente normativo como el económico de la resolución recurrida, la Dirección de Economía Urbana remitió la petición de recurso a la Subsecretaría de Planeación Territorial por medio del memorando 3-2009-00714 el 23 de enero de 2009, para que esa dependencia emitiera concepto sobre la solicitud, en relación con la argumentación del recurso.



Continuación de la resolución

“Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 “CAMPOALEGRE”, identificado con CHIP No. AAA0137PJD y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865”

Respuesta a los Argumentos Normativos del Recurso

La Subsecretaría de Planeación Territorial, por medio del memorando interno número 3-2009-03102 del 11 de marzo de 2009, emitió concepto en relación con los motivos de inconformidad del recurrente, indicando lo siguiente (fl. 54-55):

“(…)

En dicha acta se indica que el predio CAMPOALEGRE LONDOÑO con folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión N° 050-0125605, es de propiedad de la Compañía Agroindustrial Tintadito Ltda. y representada legalmente por Fidel Londoño Isaza, el cual dio poder al señor Alfredo del Hierro Santacruz, persona quien firma el acta de compromiso, de lo cual se concluye que para la época de la firma de dicha acta, el predio CAMPOALEGRE no hacía parte del predio CAMPOALEGRE LONDOÑO y por tanto no le era aplicable el decreto de asignación de Tratamiento Especial de Incorporación al Sector Tintal Central, Área Suburbana de Expansión, varias veces antes referido.

Por otra parte, tampoco es evidente dentro del acta de compromiso, que el propietario del predio CAMPOALEGRE o un apoderado hubieran firmado el acta, para haber tenido derecho al desarrollo de usos urbanos en contraprestación a los compromisos adquiridos por medio de la concertación.

Por lo anterior, no es viable acceder a modificar el estudio técnico y realizar cálculos de edificabilidad para el predio aplicando las normas de un decreto al cual no se obtuvo derecho.

Ahora bien, el parágrafo 1° del Decreto 12 de 1993 dice: “Los predios sin desarrollar ubicados dentro del Sector delimitado y que no adelantaron concertación, podrán acogerse a la presente reglamentación una vez sus propietarios reciban la autorización de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado para firmar el Acta de Compromiso como adherentes. …”. Según lo anterior, y revisado el expediente del predio CAMPOALEGRE en el Archivo de esta Secretaría, no se encontró evidencia de que antes de ser promulgado el POT y la transición dada por el Decreto 469 de 2003, se hubiera recibido autorización de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado para firmar el Acta de Compromiso como adherentes para poder acogerse a la reglamentación contenida en el referido decreto.

Por todo lo anterior, se insiste en que no hay razón para modificar el estudio técnico haciendo cálculos de edificabilidad aplicando normas del Decreto 12 de 1993.”

Con el concepto transcrito se desvirtúa el argumento del recurrente según el cual el predio “CAMPOALEGRE” hacía parte del predio “CAMPOALEGRE LONDOÑO” para efectos de la inclusión en el Tratamiento Especial de Incorporación establecido en el Decreto Distrital 12 de 1993.

13



Continuación de la resolución

“Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 “CAMPOALEGRE”, identificado con CHIP No. AAA0137PJT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865”

Si bien es cierto que en el pasado el predio “CAMPOALEGRE” hizo parte del predio “CAMPOALEGRE LONDOÑO”, dicha unidad dejó de existir en el año 1972 cuando aquel predio se separó de este último, creándose dos predios individuales y claramente diferenciados. La prueba de lo anterior se encuentra en el Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-93865, que corresponde al predio “CAMPOALEGRE”. Este certificado demuestra que el “desglose” o separación del predio ocurrió en el año 1972 (fl. 4).

Entretanto, la concertación entre los predios que permitió desarrollar el Tratamiento Especial de Incorporación se realizó en el año 1992 y se materializó en el Decreto Distrital 12 de 1993, es decir que entre la separación de los predios y la expedición del decreto hay una diferencia de veintiún (21) años aproximadamente, lo que desvirtúa de plano el argumento de que el predio Campoalegre y el predio Campoalegre Londoño deben considerarse uno solo para los efectos del Decreto 12 de 1993.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede desvirtuar la otra afirmación del recurso que argumentaba que el cambio de uso del predio, de suburbano a urbano, se dio a partir del Decreto Distrital 12 de 1993. Dicha afirmación no es cierta porque como ya se probó, ese decreto no incluyó al predio Campoalegre. En ese entonces, el uso del predio “CAMPOALEGRE” estaba definido por el Acuerdo Distrital 06 de 1990, “*Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones*”, cuyo artículo 185 señalaba lo siguiente:

“Artículo 185º.- Áreas suburbanas. Entiéndese por Área Suburbana la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad y los núcleos urbanos de corregimientos y veredas, así como las Áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo.

Como regla general el desarrollo de terrenos de las áreas suburbanas está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente Acuerdo.

Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina en el futuro en usos urbanos, se consideran como áreas urbanas para todos los efectos.

El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina Proceso de Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas”.

Debido a las razones expresadas anteriormente, se confirma que dentro del análisis normativo realizado para el cálculo del efecto plusvalía para el predio denominado “CAMPOALEGRE”, el



Continuación de la resolución

“Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 “CAMPOALEGRE”, identificado con CHIP No. AAA0137PJD y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865”

marco normativo antes de la acción urbanística era el Acuerdo Distrital 6 de 1990, el cual determinó que el predio en cuestión se encontraba ubicado en suelo suburbano de expansión.

Por lo anterior, la Subsecretaría Planeación Socioeconómica considera que los argumentos normativos presentados por la recurrente no tienen la virtud de demostrar que la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008 deba ser revocada.

Respuesta a los Argumentos Económicos del Recurso

De otro lado, la Dirección de Economía Urbana procedió a revisar los argumentos presentados en el recurso de reposición interpuesto, y atendiendo sus observaciones en lo referente al componente económico de la estimación practicada por esta secretaría, se consideraron los nuevos elementos que son mencionados en el recurso de la referencia.

Se procedió con la realización del ejercicio de estimación general del efecto plusvalía para el predio CAMPOALEGRE atendiendo las observaciones técnicas como la diferenciación entre área costeable del área vendible, la inclusión del ascensor (debido a que la altura del proyecto 7 pisos), la estimación de parqueaderos privados y públicos, la venta de parqueaderos privados, uso del costo de construcción acorde con las especificaciones del proyecto, uso de costo de urbanismo que incluyera la provisión de servicios públicos e inclusión de costo de sótanos y de ascensores, obteniendo un efecto plusvalía por m² de \$47.788 a pesos de octubre de 2004, fecha de referencia por ser este mes en el que se dio la reglamentación urbanística a través del Decreto Distrital 327 del 11 de octubre de 2004, *“Por el cual se reglamentan las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a los predios que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, sin perjuicio de las normas establecidas para la aplicación de la participación en plusvalía o de otros instrumentos de financiación”*.

Ahora bien, al comparar el efecto plusvalía que se obtiene al aplicar los argumentos presentados en el recurso de reposición (\$47.788 por m² a pesos de octubre de 2004), frente a la plusvalía del estudio técnico económico que soporta la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008 (\$46.557 por m² a pesos de octubre de 2004 – fl. 32), se evidencia que aquel es superior a este. Entonces, el valor de la plusvalía consignado en la resolución de precálculo es inferior al valor que se obtiene al aplicar los argumentos del recurso de reposición. (Es importante mencionar que el efecto plusvalía establecido en la Resolución 1016 de 2008 es el valor indexado, en octubre de 2008, del valor de la plusvalía que había en octubre de 2004)



Continuación de la resolución

"Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 "CAMPOALEGRE", identificado con CHIP No. AAA0137PJT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865"

Así las cosas, una vez realizada la estimación general del efecto plusvalía para el predio denominado "CAMPOALEGRE", de acuerdo con las observaciones de tipo económico realizadas por la recurrente en el recurso de reposición (costos de construcción, costo de urbanismo y costo por concepto de sótano acordes a las condiciones y particularidades del proyecto), se encuentra que el valor del efecto plusvalía sería mayor que el establecido en la Resolución 1016 de 2008. Sin embargo, teniendo en cuenta que dicha resolución indicó en su último considerando que *"...los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En el caso en que el valor definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital sea mayor, el contribuyente deberá cancelara la Administración Distrital la suma restante. En el caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente."*, esta Subsecretaría ratificará el precálculo original, haciendo la salvedad de que la liquidación definitiva de plusvalía podrá desvirtuar o confirmar este valor.

Finalmente, es necesario referirse a la oportunidad con que fueron aportadas algunas pruebas por la recurrente mediante comunicaciones 1-2009-17996 del 29 de abril de 2009 (fl. 57-60), 1-2009-31108 del 21 de julio de 2009 (fl. 70-71) y 1-2009-34857 del 14 de agosto de 2009 (fl. 74-76), y a los argumentos adicionales del recurso presentados mediante comunicación 1-2009-43345 del 5 de octubre de 2009 (fl. 79-114). En principio, hay que aclarar que la figura del *alcance* no existe en la vía gubernativa, pues la oportunidad para presentar un recurso de reposición está definida claramente en la Ley. En efecto, el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo señala:

"Art. 51. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, ..."

Entretanto, el artículo 52 del mismo estatuto señala que

"Art. 52: Los recursos deberán reunir los siguientes requisitos:

1º) Interponerse dentro del plazo legal, personalmente y por escrito por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido, y sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad, y con indicación del nombre del recurrente.

(...)

3º) Relacionar las pruebas que se pretenda hacer valer.

(...)"



Continuación de la resolución

"Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 "CAMPOALEGRE", identificado con CHIP No. AAA0137PJD y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865"

Por lo anterior, desde el punto de vista procesal no hay justificación legal para dar trámite ni estudiar las pruebas o los argumentos nuevos en contra de la resolución 1016 de 2008, pues ésta fue notificada el día 09 de enero de 2009, por lo que el plazo máximo para interponer el recurso y solicitar las pruebas era el día 20 de enero del mismo año, de donde se infiere una evidente extemporaneidad en la presentación y solicitud de las pruebas y los nuevos argumentos, ya que fueron presentados los días 29 de abril, 21 de julio, 14 de agosto y 5 de octubre.

Ahora bien, la recurrente asegura que la existencia de "...nuevos elementos que deben ser tenidos en cuenta para la toma de la decisión", le conceden la oportunidad de ampliar su recurso de reposición original, lo cual no es de recibo por parte de ésta Subsecretaría pues esos "nuevos elementos" a que hace referencia es el cálculo del efecto plusvalía elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD (fl. 115-116), que en un principio indicó que no había hecho generador de plusvalía, pero que posteriormente, después de unas objeciones normativas, concluyó que sí hay hecho generador de plusvalía (fl. 166).

Finalmente, si en gracia de discusión se aceptara estudiar una de las pruebas aportadas como es el oficio de la EAAB 30500-2009-03408 del 19 de marzo de 2009 (fl. 57), con la que se pretende demostrar que el predio hacía parte del Tratamiento Especial de Incorporación al Sector Tintal Central desde el año 1993 (año de expedición del decreto 12 que asignó dicho tratamiento especial), habría que analizar la prueba bajo el criterio de la conducencia. En efecto, *"La conducencia de una prueba tiene que ver con su aptitud para acreditar hechos del proceso, es decir, si es un medio legalmente autorizado o no prohibido para establecerlos"*.

Ahora bien, para hacer el análisis sobre la conducencia de la prueba, hay que aclarar que, para este caso específico, sí existía la posibilidad de que algunos predios, que originalmente no estuvieran en el Tratamiento Especial de Incorporación pudieran ser incluidos en el mismo posteriormente, siempre y cuando se cumpliera con lo estipulado en el parágrafo 1º del artículo 1º del Decreto Distrital 123 de 1993 que señaló:

"Parágrafo 1º.- Los predios sin desarrollar ubicados dentro del Sector delimitado y que no adelantaron concertación, podrán acogerse a la presente reglamentación una vez sus propietarios reciban la autorización de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado para firmar el Acta de Compromiso como adherentes. Lo anterior es in perjuicio de que los predios puedan ser declarados objeto de Desarrollo Prioritario en los términos y para los efectos establecidos en el Artículo 322 del Acuerdo 6 de 1990. Ver Decreto 108 de 1999".

Significa lo anterior que para que el predio Campoalegre hiciera parte del Tratamiento Especial de Incorporación, deberían cumplirse dos requisitos, el primero de ellos era la autorización de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para luego, con esa autorización, suscribir un acta de compromiso como adherentes del tratamiento de desarrollo, acta que se convertía en el



Continuación de la resolución

"Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 "CAMPOALEGRE", identificado con CHIP No. AAA0137PJT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865"

segundo requisito. Al confrontar las exigencias de la norma con la prueba aportada por la recurrente (Oficio de la EAAB), se encuentra que la misma no es el acta de compromiso como adherente.

Ahora bien, la falta de ese requisito legal no podía ser subsanada con ningún otro documento. Tan es así, que el concepto 3-2009-11111 del 15 de julio de 2009 de la Subsecretaría Jurídica (fl. 63-66), refiriéndose a este caso, fue contundente al señalar:

"(...)

La autorización de Empresa de Acueducto y Alcantarillado, debía ser otorgada para suscribir "Acta de Compromiso como adherentes", no para liquidar el valor que el predio en cuestión debe cancelar a la citada Empresa, como sucede en el caso del oficio 30500-2009-03408 del 19 de marzo de 2009, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado y allegado al trámite por la recurrente.

En consecuencia, es claro que, el oficio antes referido, no cumple con lo previsto en Parágrafo 1° del artículo 1 del Decreto Distrital 12 de 1993 y, además, si éste pudiera homologarse para el efecto, tampoco se encuentra firmada el Acta de Compromiso exigida en la norma para poderse considerar incorporado el predio -, la cual tendría que ser suscrita por parte del propietario y la Secretaría Distrital de Planeación.

Así las cosas, esta Subsecretaría considera que el oficio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, allegado por la recurrente, no tiene fuerza jurídica alguna, para concluir con fundamento en éste, que el predio de la Calle 6D No. 87 A-27 denominado "CAMPOALEGRE", se encuentra regulado por las disposiciones contenidas el Decreto Distrital 12 de 1993."

Con todo lo anterior, se puede concluir que la comunicación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado No. 30500-2009-03408 es una prueba inconducente, y por lo tanto, no tiene la virtualidad de dar veracidad al hecho que se pretende probar.

Por lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación,

RESUELVE

Artículo 1: Reconocer personería jurídica a la señora **LUZ MARLENE BARRERA TIBASOSA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.630.507 de Bogotá, para actuar como representante legal de la empresa **RADIO CONTINENTAL LTDA.**



RESOLUCIÓN N.° **1705** DE 2010 16 SEP 2010

Hoja 11 de 11

Continuación de la resolución

"Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Calle 6D No. 87A-27 "CAMPOALEGRE", identificado con CHIP No. AAA0137PJT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-93865"

Artículo 2: Confirmar en todas sus partes la Resolución 1016 del 26 de noviembre de 2008 "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de Desarrollo localizado en la CALLE 6D No. 87A-27 "CAMPOALEGRE, identificado con CHIP No. AAA0137PJT y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-93865", con fundamento en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 3: Notificar la presente decisión a la representante legal de Radio Continental Ltda. En su calidad de titular del derecho de dominio del predio.

Artículo 4: Conceder el recurso de apelación de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE 16 SEP 2010

Dado en Bogotá D.C., a

JUAN CARLOS BOLÍVAR LÓPEZ

Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)

Revisó:	Cristhian Ortega Ávila	
	Director de Economía Urbana	
Revisó:	Carlos Alberto Rodríguez Martínez	
	Abogado Dirección de Economía Urbana	
Proyectó:	Alexander E. Páez Almonacid	
	Contratista	