



Resolución No. **0506**

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 50 y siguientes del Código Contencioso Administrativo, 4, literal n del Decreto Distrital 550 de 2006, el Decreto Distrital 043 de 2011 y,

CONSIDERANDO

- I. Que el señor GERMAN MÉNDEZ RUEDA, mediante la radicación 1-2006-37184 del 11 de octubre de 2006, y posteriormente el Curador Urbano 5 de la ciudad, a través de la radicación 1-2006-45750 del 12 diciembre de 2006, solicitaron el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la calle 98 No. 9A-46, calle 99 No. 9A-31 y calle 99 No. 9A-45, identificados con CHIPS AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, respectivamente, y folios de matrícula inmobiliaria 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 (folios 16 y 36).
- II. Que el 7 de diciembre de 2006, mediante radicado No. 3-2006-08631 el entonces Subdirector de Planeamiento Urbano de esta entidad, realizó el estudio normativo para el englobe de los predios citados en precedencia (folios 47 y 48).
- III. Que el 20 de diciembre de 2006, con base en el anterior concepto normativo, el entonces Subdirector Económico de Competitividad e Innovación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, expidió la Resolución 01142 por medio de la cual se preliquidó el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios identificados en precedencia (folios 43 y 44).
- IV. Que el 19 de noviembre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio UAECD ER-8340 (folio 35).
- V. Que el 22 de febrero de 2008, a través del oficio con radicación de esta Secretaría 1-2008-07651 la UAECD remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía solicitado para el englobe de los predios referenciados, en el cual señaló (folio 45 y folios 9 y 10 carpeta UAECD):



0506

Resolución No. _____

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

"...el hecho generador de plusvalía, para estos predios, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación..."

Respecto a los usos aclaró:

"... que no obstante, la normatividad antes de la acción urbanística permitía el uso de oficinas, estas sólo se podían desarrollar en edificaciones con altura máxima de dos pisos, por lo tanto, el mejor y mayor uso es el de vivienda que se desarrollaba en edificaciones de cuatro pisos más el área bajo cubierta".

VI. Que el 28 de febrero de 2008, según la radicación 2-2008-06429 la Secretaría Distrital de Planeación remitió escrito de objeciones realizadas al cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios, efectuado por la UAECD (folios 50 a 51).

VII. Que el 11 de junio de 2008, mediante radicación 1-2008-24911 la UAECD respondió las objeciones planteadas por esta Secretaría (folios 52 a 64), de las cuales la Dirección de Economía Urbana a su vez, dio traslado a la Dirección de Norma Urbana el día 18 de junio de 2008, mediante radicado 3-2008-04612, con el propósito de obtener un pronunciamiento, el cual concluyó lo siguiente (folio 65):

Expresó que se realizó el cálculo con el área de 1.350,00 Mts² correspondiente al plano de loteo, teniendo en cuenta que ésta coincide con la licencia de construcción LC. 07-5-0114 del 25 de enero de 2007 e indicó que el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003, dispone que se debe determinar el efecto plusvalía aplicando el método residual, para lo cual señaló que los usos establecidos en la UPZ se encontraban contemplados en la norma anterior, y para el caso de las oficinas, éstas estaban condicionadas a edificaciones especializadas con altura máxima de hasta 2 pisos, y por tanto, el mejor y mayor uso es el de vivienda que se desarrollaba en edificaciones de cuatro pisos más área bajo cubierta, así mismo, el mejor y mayor uso dentro del POT, es el de oficinas y concuerda con el aprobado en la licencia de construcción.

Así mismo, manifestó que la exigencia de estacionamientos para visitantes y privados, se regula por cada una de las normas urbanísticas en función de las zonas de demanda, los tratamientos urbanísticos y los usos permitidos establecidos en cada escenario normativo, aclarando que *"...si se pasa de un sótano por pequeñas unidades éstas se realizarán en el primer piso (haciendo un sólo sótano), y si ajustando el área del estacionamiento vehicular sobran cupos de estacionamientos se ajustará al área total del sótano y se clasificarán como parqueaderos de visitantes"*.



Resolución No. 0506 **02 MAY 2011**

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

En relación con los costos directos, la UAECD adujo que la información de ventas y costos fueron extractados del cálculo general del efecto plusvalía para la UPZ No. 88/97.

En cuanto al área de unidad habitacional sobre la cual se trabajó, señaló que fue la establecida en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía en los englobes prediales" de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004.

Finalmente, en cuanto a los costos de sótano, afirmó que según las especificaciones de la revista Construdata, cada uno de los prototipos establecidos tienen en cuenta la descripción correspondiente.

VIII. Que el 25 de febrero de 2009, a través de la Resolución 0300 el entonces Secretario Distrital de Planeación liquidó el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la calle 98 No. 9A-46, calle 99 No. 9A-31 y calle 99 No. 9A-45, determinando como valor el indicado en el siguiente cuadro (folios 92 a 94):

Valor M² terreno AC 06/90 20 marzo 2002	IPC	Valor M² indexado 20 de marzo de 2003	Valor M² terreno POT 20 de marzo de 2003	Plusvalía M² Terreno
\$1.267.000,00	1.07481506	\$1.361.790,68	\$1.780.000,00	\$418.209,32

IX. Que en cumplimiento de lo normado en el artículo 89 de la Ley 388 de 1997, la Secretaría Distrital de Planeación publicó el contenido de la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009 en las ediciones del 5, 12 y 19 de abril de 2009 del Diario La República (folios 120 a 126).

X. Que el 7 de octubre de 2009, la Dirección de Economía Urbana mediante la radicación 2-2009-36874, citó al representante legal de la Constructora Parque del Chicó 99 S.A, para efectuar la notificación personal de la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009, comunicación recibida por dicha empresa, el 8 de octubre de 2009¹ (folios 121 y 122).

XI. Que no obstante lo anterior, solo hasta el 9 de diciembre de 2009, la Dirección de Economía Urbana notificó personalmente del contenido de la Resolución 0300 del 25 de

¹ Según guía No. 154079000052 del 8 de octubre de 2009.



Resolución No. 0506

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

febrero de 2009 a la doctora ANA ESILDA GUERRA MAESTRE, en representación de la sociedad Constructora Parque del Chicó 99 S.A (folios 98 y 99).

XII. Que el 15 de diciembre de 2009, con radicación de esta Secretaría 1-2009-54443 la doctora ANA ESILDA GUERRA MAESTRE, en representación de la sociedad Constructora Parque del Chicó 99 S.A., interpuso recurso de reposición contra la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009, en el cual planteó lo siguiente:

La apelante manifestó que tanto la Secretaría Distrital de Planeación como la UAECD, hacen una aplicación retroactiva de la norma contenida en el Acuerdo 118 de 2003 y la Constitución Política y desconocen los preceptos de la Ley 388 de 1997, en lo que se refiere a los hechos generadores de la participación en plusvalía que son los que concretan las acciones urbanísticas.

En segundo lugar, argumentó que hay inexistencia de hecho generador por mayor edificabilidad y uso mas rentable, porque no se puede liquidar el efecto plusvalía con el pretexto que el englobe aumenta la edificabilidad, en razón a que este no se deriva de una decisión de la administración, sino que por el contrario, el englobe es una decisión del propietario.

Expresó que la UAECD, realizó la estimación del efecto plusvalía para el englobe luego de considerar como hecho generador el cambio de uso a uno mas rentable y la mayor edificabilidad, cuando el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación, en estudio técnico realizado el 7 de diciembre de 2006 (folio 48) concluyó que no se presenta beneficio normativo por cambio de uso a uno más rentable, ya que sólo lo hay por edificabilidad.

Señaló que también la UAECD, infringió la Resolución 620 de 2008, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que define en su artículo 4º el método residual para la determinación del mayor y mejor uso, para lo cual consideró que "...si la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital afirma que en Acuerdo 6 de 1990, se podían hacer oficinas en los 2 primeros pisos y que por consiguiente el mayor y mejor uso era vivienda debió hacer el ejercicio en Acuerdo 6 de 1990 con 2 pisos de oficinas (aproximadamente 2000 m2) y los otros 2.279 m2 con vivienda, combinando estas dos intensidades que permiten obtener una mayor rentabilidad; con lo cual se reduce la plusvalía..."



0506

02 MAY 2011

Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

Aseveró que la UAECD tomó un área equivocada para el cálculo de los parqueaderos que difiere con la determinada por la Secretaría Distrital de Planeación.

Por último, puntualizó que la UAECD desconoció lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 4° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en lo referente a los cálculos de los costos y los montos de las ventas dado que el mismo plantea que "... para encontrar el valor total del terreno, los costos totales y la utilidad, deben ser descontados del monto total de las ventas proyectadas de acuerdo a la factibilidad comercial del proyecto" (folios 101 a 114).

XIII. Que el 2 de febrero de 2010, a través de memorando con radicación 3-2010-01391, la Dirección de Economía Urbana remitió a la Dirección de Norma Urbana el expediente con el objeto de efectuar el estudio normativo que permita resolver el recurso de reposición interpuesto (folio 117).

XIV. Que el 19 de febrero de 2010, a través del radicado 3-2010-02421 la Dirección de Norma Urbana de esta entidad remitió el expediente a la Subsecretaría Jurídica, con el fin de resolver el recurso de reposición (folio 118).

XV. Que el 16 de septiembre de 2010, según la radicación 3-2010-11786 la Dirección de Trámites Administrativos requirió a la Dirección de Economía Urbana la remisión de todos los antecedentes de la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009, a efectos de continuar con el estudio del recurso de reposición interpuesto (folio 120).

XVI. Que el 20 de septiembre de 2010, a través de la radicación 3-2010-11928 la Dirección de Economía Urbana, informó que el expediente fue remitido a la Dirección de Norma Urbana para el correspondiente concepto técnico, el cual posteriormente fue enviado a la Dirección de Análisis y Conceptos con el fin de continuar con el correspondiente trámite (folio 129).

XVII. Que el 30 de septiembre de 2010, mediante las radicaciones 3-2010-12443 y 2-2010-36721 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana de esta entidad y a la Subdirección Administrativa de la Alcaldía Mayor, constancia de la fijación y desfijación del edicto de que trata el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, así como las razones de la demora en la notificación personal de la citada resolución (folios 130 y 131).



Resolución No. 0506

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

XVIII. Que el 1º de octubre de 2010, mediante radicación 3-2010-12516 la Dirección de Economía Urbana respondió las observaciones planteadas en el memorando citado en el numeral anterior y la Subdirectora de Gestión Documental de la Alcaldía Mayor atendió nuestra solicitud en comunicación con radicado SDP 1-2010-41986 del 6 de octubre de 2010 (folios 134 y 135).

XIX. Que el 30 de diciembre de 2010, a través del memorando 3-2010-16435 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana de esta entidad la revisión de los argumentos de la recurrente en el escrito de recurso (folio 138).

XX. Que el 1 de febrero de 2011, mediante el memorando radicado 3-2011-01139 la Dirección de Norma Urbana solicitó a la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de esta entidad, emitir concepto jurídico que aclare la aplicación de la norma contenida en Acuerdo 6 de 1990 para el sector donde se encuentran ubicados los predios bajo estudio (folio 139).

XXI. Que el 7 de marzo de 2011, en memorando 3-2011-02761 la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de esta entidad, para responder la anterior solicitud, recomendó a la Dirección de Norma Urbana sea dicha dependencia la que realice el análisis que determine la posibilidad de dar aplicación al Decreto Distrital 424 de 1998 sobre los predios objeto del gravamen de plusvalía aquí estudiado (folios 140 y 141).

XXII. Que el 31 de marzo de 2011, con memorando 3-2011-03849 la Dirección de Norma Urbana informó a la Dirección de Trámites Administrativos que el estudio técnico sobre la norma urbanística aplicable a los predios localizados en la calle 98 No. 9A-46, calle 99 No. 9A-31 y calle 99 No. 9A-45, consagrado en el memorando 3-200608631 del 7 de diciembre de 2006 se efectuó "...comparando los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990, esto es: ARG 01 – 4 C (Decreto 735 de 1993 reglamentario del Acuerdo 6/90), contra el (POT) – Sector Normativo 1, Subsectores: V – E Decreto 075 de 2003 reglamentario de la UPZ 97 CHICÓ LAGO" (folio 142).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Compete a este despacho decidir el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009, en relación con la liquidación del efecto plusvalía para el



Resolución No. 0506 02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

englobe de los predios ubicados en la calle 98 No. 9A-46, calle 99 No. 9A-31 y calle 99 No. 9A-45, identificados con CHIPS AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM y folios de matrícula inmobiliaria 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628, a lo cual procede previa las siguientes consideraciones:

1. Oportunidad

En relación con este requisito encuentra el despacho que si bien, se realizaron las tres (3) publicaciones en periódico de amplia circulación conforme lo ordena el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 para notificar a los propietarios de la liquidación del monto de la participación de plusvalía, no obra en el expediente, el edicto fijado en la Alcaldía Mayor.

No obstante, el 9 de diciembre de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación notificó personalmente a la apoderada de la CONSTRUCTORA PARQUE DEL CHICÓ 99 la Resolución 0300 de 25 de febrero de 2009 y el recurso fue presentado por la misma, el 15 de diciembre de 2009.

En consecuencia, se entrará a estudiar el recurso de reposición presentado por la doctora ANA ESILDA GUERRA MAESTRE, dado que reúne los requisitos establecidos en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo.

2. Procedencia

El recurso de reposición presentado contra la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009, es procedente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, que dispone que por regla general contra los actos que ponen fin a una actuación administrativa proceden los siguientes recursos:

"1º El de reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.

2º El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo, con el mismo propósito

(...)"



Resolución No. 0506 02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

Igualmente, es procedente, de conformidad con lo expuesto en el artículo séptimo de la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009, proferida por el Secretario Distrital de Planeación.

3. Caso concreto

3.1 Aplicación retroactiva del Acuerdo 118 de 2003

Respecto al primer argumento, señala la recurrente que en el caso sometido a estudio se está dando aplicación retroactiva al Acuerdo 118 de 2003, toda vez que la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009, al liquidar el efecto plusvalía por un hecho generador derivado de la expedición del Decreto Distrital 075 de 2003, con fundamento en el cual se expidió la licencia de construcción para los predios que fueron englobados, está dando aplicación retroactiva al mencionado Acuerdo, puesto que dicho decreto se expidió con anterioridad a la fecha en que el Distrito Capital, adoptó el cobro de plusvalía a través de aquél.

Lo anterior de conformidad con el inciso segundo del artículo 82 de la Constitución Política, que señala *"Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común"*.

Igualmente, la Carta Política destaca que los concejos municipales y distritales establecerían mediante acuerdo, las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

Sobre el particular, resulta pertinente destacar lo señalado en el artículo 74 de la Ley 388 de 2003:

"ARTICULO 74. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8° de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:



Resolución No. 0506 02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional" (Subraya fuera de texto).

Por su parte, el Acuerdo 118 de 2003, dispone:

"Artículo 3. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
2. 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.

Parágrafo Primero. En el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso" (Subraya y negrilla fuera de texto).



Resolución No. 0506

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

El H. Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta Sub-Sección A, mediante providencia del 21 de febrero de 2007, Magistrada Ponente doctora María Marcela del Socorro Cadavid Bringe, expediente 2800023270002005-00262-01, al resolver en primera instancia la acción de nulidad simple del Acuerdo 118 de 2003 expedido por el Concejo de Bogotá D.C., señaló:

"(...)

De los elementos descritos se deduce que la participación en la plusvalía por parte de los municipios no es equiparable a un impuesto como lo puede ser el impuesto predial, el de industria y comercio o el impuesto sobre la renta y patrimonio, para los cuales la ley ha contemplado expresamente un periodo de causación denominado año gravable, bimestre o periodo fiscal, según el caso. En el caso del gravamen que nos ocupa la ley no estableció periodo alguno que pueda equipararse a los citados, luego no se trata de un gravamen de periodo para los efectos contemplados en el inciso final del artículo 338 de la Carta. La participación en la plusvalía se causa entonces cuando por las decisiones administrativas ocurre el hecho generador lo que puede ocurrir en forma esporádica o no ocurrir con relación a un periodo en particular, según las políticas y acciones de desarrollo urbano que adopten las autoridades conforme las normas y los procedimientos legales.

Ahora bien por regla general los impuestos se causan cuando ocurre el hecho generador y no antes. Sin embargo puede ocurrir que el impuesto solamente sea exigible con posterioridad a su causación por virtud de normas reglamentarias de procedimiento en las que se establezcan fechas para el efecto. Igual puede ocurrir que el impuesto se recaude con anterioridad a su exigibilidad como es el caso de la retención en la fuente. En el caso concreto la ley contempló de manera genérica la oportunidad de liquidación del artículo 81, lo cual ocurre con posterioridad a la causación del tributo como allí se describe.

Podría predicarse la aplicación retroactiva de la ley en un impuesto de periodo si ésta se aplicara a periodos gravables anteriores a la entrada en vigencia de la ley que modifica alguno de los elementos integrantes del tributo. En tratándose de impuestos que no son de periodo la ley puede entrar a aplicarse de manera inmediata puesto que los elementos que definen el gravamen se encuentran definidos en la misma y solo serían susceptibles de gravamen aquellos hechos generadores que se producen a partir de la entrada en vigencia de la nueva ley.

En el caso concreto se observa que el actor pretende derivar una ilegalidad del Acuerdo 118 de 2003 porque estima que el mismo al referirse en los parágrafos de los artículos 3 y 5 inicialmente transcritos, al Plan de Ordenamiento Territorial, que constituye una norma emanada del Concejo de Bogotá y contenida en los Decretos



Resolución No. 0506 02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

619 de 2000 y 469 de 2003 contentivos del POT de la capital por ser anteriores y definidores del hecho generador, vulneran el principio de irretroactividad de la ley tributaria consagrado en el artículo 363 de la Carta.

Para la Sala no resulta de recibo tales argumentos puesto que es necesario tener en cuenta que el hecho generador en este caso no se deriva directamente del Plan de Ordenamiento Territorial como pretende hacer creer la actora. Del tenor de la ley 388 de 1997 y del Acuerdo 118 de 2003 se deduce que el hecho generador de la participación en la plusvalía solamente se produce mediante un acto complejo administrativo que puede derivarse en dos etapas:

La primera la expedición de una acción urbanística definida en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 así:

ARTICULO 8o. acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

(...)

Posteriormente producida una cualquiera de estas acciones urbanísticas que pueden ser o no de carácter general la administración debe expedir además una decisión administrativa, esto es una decisión contenida en un acto administrativo emanado de la autoridad competente que autorice a un inmueble en particular para un destino más rentable o a incrementar el uso del suelo permitiendo una mayor área edificada. Pueden ser hechos generadores una de las tres decisiones a que se refiere el artículo 74 de la ley las cuales deben ser adoptadas de acuerdo con lo estatuido en el POT y los instrumentos que lo desarrollen. Bajo este entendido, el gravamen no se causa si la autoridad no expide un acto administrativo que decida para un predio en particular:

- 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
- 2. El establecimiento del derecho o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- 3. 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*



Resolución No. 0506

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

Obviamente solamente si tal decisión se produce con posterioridad a la fecha de publicación del Acuerdo 118 de 2003, el hecho generador se produce y es legítimo el cobro de la participación en la plusvalía por parte del sujeto activo, siempre y cuando la determinación de la base gravable se realice conforme lo prevé la ley y es un proceso posterior al de la causación, lo cual es perfectamente viable según se analizó antes".

Como corolario de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca destacó que "...el hecho de que la norma obligue a que la autoridad que emite la actuación en la que se adopte la decisión que da lugar a la causación del tributo, a consultar las reglamentaciones urbanísticas y de uso del suelo contempladas en el POT, no significa que el gravamen se esté aplicando o liquidando retroactivamente. La referencia al POT resulta absolutamente necesaria y es intrínseca al tributo que nos ocupa puesto que por virtud de las determinaciones y regulaciones que el mismo contempla es que se produce en la práctica la valorización de los predios objeto del fenómeno de la plusvalía una vez adoptada la decisión respectiva".

En tal sentido, no son de recibo los argumentos de la recurrente al afirmar que la adopción en el Distrito Capital de las normas que ponen en vigencia la participación en plusvalía creada por la Ley 388 de 1997 debió ser anterior a la adopción del POT, ya que se trata de normas que regulan materias diferentes.

Igualmente, tampoco resulta de recibo sostener que el Acuerdo 118 de 2003 fue extemporáneo, con base en lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, como quiera que el citado artículo no establece término alguno para que los municipios emitan el acto administrativo correspondiente que ponga en vigencia la participación en plusvalía creada por la ley en mención.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, para que se realicen o configuren los hechos generadores de la participación en plusvalía se requiere que no sólo exista una decisión administrativa que constituya acción urbanística, sino que es necesario de una decisión que contenga o suponga una **autorización específica**, respecto a cualquiera de los tres hechos generadores a que se refiere el mencionado artículo.

Según lo expresa el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, "autorizar" es "dar a uno autoridad o facultad para hacer alguna cosa", implica pues, especificidad y particularización.



0506

Resolución No. _____

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

Los planes de ordenamiento territorial, los planes parciales y las unidades de planeamiento zonal no son instrumentos que adopten autorizaciones específicas respecto a inmuebles, estos simplemente delimitan unas zonas o subzonas beneficiarias de una o varias acciones urbanísticas y en ellos se determina si tienen "efecto plusvalía"; pero sólo cuando se **autorice específicamente** a un predio determinado, el beneficio de cambio de uso o del mayor aprovechamiento del suelo, es efectivo el hecho generador, o cuando concretamente se autorice la incorporación a suelo de expansión urbano o suburbano, para cada predio.

El vínculo jurídico entre los propietarios o poseedores y el Estado o ente territorial, cuando se expiden planes de ordenamiento territorial, o cuando estos se desarrollan mediante otros instrumentos, no nace con ellos, sino que queda latente, como posibilidad y sólo se hace exigible si se dan las situaciones previstas en la norma (solicitud de licencia de urbanización o construcción, cambio efectivo de uso del inmueble). Si estas situaciones o hechos no se dan, no se hace exigible la obligación tributaria.

Entonces resulta evidente para que pueda ser exigible a los ciudadanos el pago de la participación en plusvalía, se requiere que concurren una serie de elementos, así:

- 1) Que exista una decisión administrativa, que equivale a la noción jurídica de acto administrativo. Por lo tanto, para que se configure el hecho generador es requisito previo que exista una decisión, la cual puede consistir en un acto simple o en uno complejo, si la declaración de voluntad está contenida en varios actos sucesivos y emana de varios órganos de la administración.
- 2) Se requiere que dichas decisiones administrativas configuren acciones urbanísticas, definidas en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 como "*las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo*".
- 3) Se requiere que tales decisiones se concreten en una autorización específica. Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española autorizar significa "*dar facultad a uno para hacer una cosa*"; y especificar significa "*fijar o determinar de modo preciso*".

Según lo anterior, el hecho generador que da origen a la obligación tributaria de hacer participe a la colectividad de los incrementos de precios derivados de acciones urbanísticas



Resolución No. 0506 02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

del Estado mencionado en el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008 consiste en "...las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen...".

En ese orden de ideas, este argumento no está llamado a prosperar.

3.2 Inexistencia de hecho generador por mayor edificabilidad y uso más rentable.

En cuanto al segundo argumento, refiere la recurrente una inexistencia del hecho generador por mayor edificabilidad y uso más rentable para los predios objeto de englobe, toda vez que el mismo no se deriva de una decisión administrativa sino de una determinación del particular que agrupa unos predios para un proyecto específico.

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, como en el presente caso ocurre, no se da por voluntad única del particular que decide englobar, sino precisamente por el acto administrativo de licenciamiento del curador urbano, que se constituye en la autorización específica.

En consecuencia, la participación del efecto plusvalía que se genera en las zonas o subzonas homogéneas contempladas en el artículo 1º del Decreto Distrital 084 de 2004, si bien fijó el procedimiento para determinar el efecto de la plusvalía, en el caso que nos ocupa, se presenta una particularidad como es el englobe de los predios ubicados en la calle 98 No. 9A-46, calle 99 No. 9A-31 y calle 99 No. 9A-45, otorgándole un beneficio a sus propietarios, tal como lo señala el artículo 7º íbidem, que dispone:

"Artículo 7.- En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea."

Aunado a lo anterior, mediante oficio radicado 1-2008-24911 del 11 de junio de 2008, la UAECD remitió el cálculo definitivo de plusvalía dando respuesta a las objeciones efectuadas por la SDP, en el que determinó "Que de acuerdo al estudio técnico remitido por la



0506

Resolución No. _____ 02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

UAECD, a través del oficio 1-2008-07651 del 22 de febrero de 2008: "el hecho generador de plusvalía, para estos predios, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación".

Igualmente, la Subdirección Económica de Competitividad e Innovación del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el memorando 3-2006-08631 del 7 de diciembre de 2006 (folios 47 y 48) realizó la comparación de los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990 así:

	"NORMA ANTERIOR" (Acuerdo 6 de 1990)	NORMA POT (Decreto 075 de 2003)
Sectorización:	A-RG 01-4C	Sector Normativo 1, Subsectores: V-E
Tratamiento:	ACTUALIZACION	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN
Área de Actividad:	RESIDENCIAL GENERAL 01	COMERCIO SERVICIOS, SERVICIOS EMPRESARIALES
Altura:	4 Pisos	6 Pisos
Tipología:	CONTÍNUA	CONTÍNUA
Antejardín (m)	5.00	5.00
Índice de ocupación:	-	0,7
Índice de construcción:	-	3,8"

Lo que permite concluir que para el englobe bajo estudio, "... se presenta un incremento en el área construible de 770,86m² en aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 075 de 2003, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990 y por tanto se configura hecho generador de plusvalía".

3.3 Inexistencia del hecho generador por uso más rentable

Como tercer punto de impugnación, señala la recurrente que no se presenta hecho generador por uso más rentable, indicando que no hay beneficio normativo por cambio de uso, a lo cual es preciso reiterar que la UAECD mediante oficio 1-2008-24911 del 11 de junio de 2008, (folio 57) remitió el cálculo definitivo de plusvalía y respecto de los usos expresó "... El área vendible en oficinas es resultado de descontar al anterior resultado las áreas de circulación adicional (256,50 m²), el equipamiento comunal construido (81.23 m²) y el área de estacionamientos vehiculares (13) ubicados en el primera piso, dando como resultado el área vendible en oficinas (4.564,78 m²).

Dentro del edificio de (6) pisos de altura, se proyecta construir (4.564,78 m²) de área vendible en oficinas, lo cual lo cual (sic) exige un número de 57 unidades de parqueo privado y 30 de visitante; sin embargo, para cumplir con el área de un sótano se realizarán 13 parqueaderos en la primera planta" (Negritas fuera de texto).



Resolución No. 0506

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

De esta forma se concluye que el hecho generador de plusvalía, se produce por la mayor edificabilidad resultante de englobar el área de terreno de los tres predios, el cual se materializó a través del **englobe** en el momento de la solicitud de la licencia, y en ese sentido, no le asiste razón a la recurrente pues queda demostrado que el área construible si se incrementó.

3.4 Violación al método residual de evaluación

En cuarto lugar, señala la impugnante que se presenta violación al método residual de evaluación, por cuanto si la UAECD afirmó que con el Acuerdo 6 de 1990, se podía construir oficinas en dos pisos y que por consiguiente el mayor y mejor uso era el de vivienda, debió hacer el ejercicio con el Acuerdo 6 de 1990, con dos pisos de oficinas (aproximadamente 2000 Mts²) y los otros 2.279 Mts² con vivienda, combinando estas dos intensidades que permiten obtener una mayor rentabilidad.

Para el presente caso, se utilizó el método residual o potencial de desarrollo, el cual busca establecer el valor comercial del bien aplicable al terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.

Bajo los anteriores parámetros, y teniendo en cuenta lo señalado al respecto por el estudio de la UAECD² que señala:

"Para determinar el valor del terreno en cada uno de los escenarios establecidos (antes y después de la acción urbanística), se utilizó como método valuatorio el Residual o Potencial de Desarrollo, el cual es "el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se

²Folio 13 carpeta UAECD Cálculo del efecto plusvalía, enero de 2008



Resolución No. **0506** 02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

*evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.
(Art. 4 Resolución 762/98 IGAC)"*

Se observa que los potenciales de desarrollo presentados en el estudio son los que permiten obtener la mayor rentabilidad derivada del potencial normativo para el englobe predial, lo que permite concluir que no hay mejor escenario para el uso que el otorgado.

Así las cosas, el estudio técnico realizado por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial, señalaron que los usos establecidos en la UPZ estaban contemplados en el Acuerdo 6 de 1990 y Decreto Reglamentarios 735 de 1993 condicionados a edificaciones especializadas con altura de hasta 2 pisos para uso de vivienda que se desarrollaba en edificaciones de 4 pisos, más área bajo cubierta, y en esa medida el mejor y mayor uso con la norma POT es el de oficinas y concuerda con el uso solicitado ante la Curaduría Urbana 5 de la ciudad³.

3.5 Desconocimiento del área de estacionamientos

Como quinto argumento, esgrime la recurrente que se desconoció el área de parqueaderos como quiera que según el Acuerdo 6 de 1990 se evaluaron con 20.0 Mts2 y con POT se tomaron con 17.5 Mts2, con lo cual el área de parqueaderos se reduce en 160 Mts2, e igualmente se reducen los costos.

El informe técnico de esta Secretaría⁴ en relación con la previsión de estacionamientos señaló que "...la exigencia de estacionamientos para visitantes y privados, se regula por cada una de las normas urbanísticas, en función de las zonas de demanda, los tratamientos urbanísticos y usos permitidos, establecidos en cada escenario normativo, con base en el área neta en el usos (sic), ANUSO. Cuando así lo estipule la norma específica se calculará el número de cupos mínimos de acuerdo a número de unidades habitacionales. Los cálculos de áreas de estacionamientos se realizará con base en la exigencia mínima de norma. El área máxima de sótanos es el área de estacionamientos para visitantes y privados..."

Ahora bien, de acuerdo con el estudio realizado por la UAECD⁵ considerando las condiciones de costo del sótano, se buscó una medida intermedia entre 17.5 Mts2 y 20.0 Mts2, ajustando el área de estacionamiento vehicular, determinándose que los cupos

³ Según radicación 1-2006-45750 del 12 de diciembre de 2006 (folio 36).

⁴ Folio 69 Informe de septiembre de 2008.

⁵ Folio 61 Nuevo Informe Técnico del 11 de junio de 2008 Radicado 1-2008-24911



0506

Resolución No. _____

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

sobrantes del área total del sótano, se asumirían como de visitantes. Por lo anterior, a toda el área del sótano se le asignó un uso, por lo que se reducen los 160 Mts2 que refiere la recurrente.

3.6 Cálculo errado en el modelo con Acuerdo 6 de 1990

Como sexto y último argumento, la recurrente señala que el cálculo efectuado en el modelo del Acuerdo 6 de 1990 es errado, pues se le está exigiendo al constructor que trabaje a pérdidas puesto que puede vender 24 parqueaderos privados, más no los 32 adicionales de visitantes, lo cuales no fueron exigidos por la norma.

En el tema referente a parqueaderos, la UAECD⁶ tuvo en cuenta el costo del sótano, por ello en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, se costea toda el área con el costo directo, incluyendo un garaje por unidad habitacional (oficina y multifamiliar medio y alto) y dos garajes (multifamiliar alto).

Así entonces, el estudio contempló para cada prototipo de construcción la descripción correspondiente, por ejemplo para el multifamiliar alto, el costo directo dado para esta construcción, que es la de un edificio de cuatro pisos y un sótano, la distribución interna y el número de estacionamientos y depósitos es información complementaria para comparar la obra que se proyecta con la revista "construdata" que es el referente para estos eventos.

Por lo tanto, el cálculo efectuado por la UAECD, se realiza en un edificio con un sótano, que tiene todos los sitios de estacionamientos requeridos por la norma y por lo tanto están incluidos dentro del costo establecido. Así las cosas, no es necesario discriminar el número de garajes por unidad para determinar los costos por separado de los mismos, por consiguiente, el argumento esgrimido por la recurrente tampoco está llamado a prosperar ya que no interesa el número de parqueaderos para visitantes resultantes, debido a que tales costos van incluidos en el valor total de la obra, y en tal sentido, se determina su potencial valor comercial.

Finalmente, en relación con la prueba solicitada por la impugnante en la que requiere se tenga en cuenta el dictamen de plusvalía realizado por la UAECD, en la UPZ 88/97 en lo pertinente a la zona o subzona geoeconómica donde se encuentran los predios englobados,

⁶Folio 60 Nuevo Informe Técnico del 11 de junio de 2008 Radicado 1-2008-24911



Resolución No. **0506** 02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

se reitera que el estudio definitivo de la UAECD estableció que los predios citados no generaron plusvalía considerados individualmente y por consiguiente, no se valoró la zona homogénea correspondiente, pues, en atención a lo dispuesto en el artículo 7° del Decreto Distrital 084 de 2004, al haberse producido incremento en la edificabilidad por efecto del englobe, se hace necesario calcular el gravamen de plusvalía como lo realizó la UAECD en el cálculo definitivo plurimencionado, razón por la cual no es conducente la práctica de la prueba solicitada.

Sobre el particular, la jurisprudencia⁷ ha expresado:

"...la conducencia se predica de la prueba y la pertinencia de los hechos materia del proceso, pero ninguna será conducente si no es apta para llevarnos a la verdad sobre los hechos objeto del procesamiento, que a su vez son los únicos pertinentes. Son dos caracteres inseparables, porque si la prueba nos guía a establecer hechos completamente ajenos al proceso, no sólo es impertinente sino que también resulta inconducente, pues se ha separado drásticamente del único objeto señalado en el proceso como plan de acción. La conducencia sólo puede apreciarse a través de una relación de la prueba con los hechos (pertinencia....)".

Así las cosas, los argumentos esgrimidos por la recurrente no están llamados a prosperar y en tal sentido, no se repondrá la resolución objeto de recurso.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. No acceder a las pretensiones formuladas en el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0300 del 25 de febrero de 2009, mediante la cual el Secretario Distrital de Planeación liquidó el efecto plusvalía y el monto de participación en plusvalía de los predios ubicados en la calle 98 No. 9A-46, calle 99 No. 9A-31 y calle 99 No. 9A-45, identificados con CHIPS AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM y folios de matrícula inmobiliaria 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628, conforme lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión.

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, junio 30 de 1998. M. P. Dr. JORGE ANÍBAL GÓMEZ GALLEGU.



0506

Resolución No. _____

02 MAY 2011

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0300 del 25 de febrero de 2009 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A-46, CALLE 99 No. 9 A-31 y CALLE 99 No. 9 A-45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 (sic) y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital"

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar y entregar copia de la presente decisión a la doctora ANA ESILDA GUERRA MAESTRE, en representación de la sociedad constructora Parque del Chicó 99 S.A., identificada con la cédula de ciudadanía 26.871.219, portadora de la Tarjeta Profesional de Abogado 145.419, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, advirtiéndole que contra ella no procede recurso alguno.



ARTÍCULO TERCERO. En firme la presente decisión, remitir el expediente a la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta entidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 02 MAY 2011


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación


Aprobó:
Revisó:
Proyectó:

Heyby Poveda Ferro – Subsecretaria Jurídica 
Clara del Pilar Giner García – Directora de Trámites Administrativos 
Alexandra López Violet Peñaloza – Profesional Universitario Trámites Administrativos