



28 AGO. 2007

RESOLUCIÓN No. No 0671

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

**EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las facultades legales y en especial la conferida en la Resolución 1010 del 26 de diciembre de 2005, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley de Desarrollo Territorial numero 388 de 1997, en el capitulo IX regula todo lo relacionado con el tema de la plusvalía. En el artículo 73, señala que las entidades públicas tienen derecho a participar en las plusvalías resultantes de los beneficios que generan las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, establece que los Concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

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

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

Que mediante Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441.

Que el señor **EDGAR GUSTAVO HERNÁNDEZ AVILA**, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO LTDA**, por medio de comunicación radicada en esta Secretaría bajo el



Continuación de la Resolución No. No 0671 28 AGO. 2007

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

No. 1-2007-30235 del 23 de julio de 2007, interpuso recuso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, argumentando lo siguiente:

"(...)

6. Que teniendo en cuenta que para realizar el precálculo se tiene en cuenta un procedimiento técnico dentro del cual se aplican tablas y porcentajes desconociendo la visita ocular al lugar, que para el caso es necesario realizarla puesto que los predios mencionados a pesar de estar ubicados en la zona de Usaquén se encuentran a media cuadra de la Carrera 7 lo que implica una desvalorización del predio a la hora de desarrollar y promocionar un proyecto de construcción, cosa distinta fuera que las casas quedaran sobre el contorno de los parques de Bella Suiza, por lo mismo no se puede calcular con el mismo rasero, los predios de Usaquén.

Sea suficiente el anterior juicio para que el derecho solicitado se reconozca, específicamente en lo que atañe a realizar un precálculo que se ajuste a la realidad teniendo en cuenta la ubicación del inmueble y el entorno que lo rodea."

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

### **RAZONAMIENTOS**

La participación en plusvalía es una contribución que busca recuperar parcialmente para la ciudad los mayores valores del suelo generados por las decisiones administrativas en materia de clasificación de usos del suelo y edificabilidad a cada predio, que pertenecen a la comunidad y no al esfuerzo de los privados.

Los predios objeto de la presente resolución hacen parte del sector normativo 2, subsector de usos I y subsector de edificabilidad F de la UPZ 14 Usaquén, reglamentada por medio del Decreto 270 de 2005, con base en el cual fue expedida la Resolución 320 de 2006, que liquidó la plusvalía para los predios objeto de la misma ubicados en la citada localidad, entre otras.

Una vez revisada la Resolución 320 de 2006 se definió que los predios objeto de esta resolución considerados individualmente no fueron generadores de plusvalía. No obstante lo anterior, artículo 7 del Decreto 084 de 2004, señala:



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

*"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."* (Negrillas fuera de texto).

En el caso que nos ocupa, el proyecto de construcción implica el desarrollo de tres (3) unidades prediales a saber: Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441. Atendiendo lo señalado en el citado artículo 7 del Decreto 084 de 2004, Dirección de Norma Urbana elaboró el estudio de comparación normativa que expidió por medio del memorando 3-2007-04828 del 26 de junio de 2007, en el cual se confrontaron los potenciales normativos del englobe en los dos escenarios normativos, esto es, en el Acuerdo 6 de 1990 y en el Decreto 270 de 2005, y concluyó que, para el caso concreto, con la aplicación de la norma actual existe un potencial normativo superior en 490.86 mts<sup>2</sup> frente al potencial del Acuerdo 6 de 1990, lo que constituye el hecho generador del efecto de plusvalía por mayor área edificable.

Es necesario resaltar que los potenciales normativos definidos en las UPZ varían dependiendo del sector o subsector donde se encuentre ubicado el predio, y son otorgados con base en estudios y concertaciones previos a su expedición. Como se explicó anteriormente, el efecto de plusvalía se calcula teniendo en cuenta los potenciales normativos definidos en las regulaciones urbanísticas, y en consecuencia, dentro de una misma UPZ puede existir una o más valoraciones del efecto de plusvalía. Así las cosas, no es acertado la apreciación del recurrente en cuanto a que el efecto de plusvalía de todos los predios de la UPZ Usaquén han sido tratados, para efectos del pago de la plusvalía, como iguales.

El efecto de plusvalía por mayor edificabilidad se calcula siguiendo lo definido en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, según el cual se toman como parámetro el precio comercial por metro cuadrado del predio antes de la acción urbanística y el área potencial de edificabilidad adicional autorizada.



Continuación de la Resolución No. No 0671 28 AGO. 2007

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

Ahora bien, con base en el citado estudio de comparación normativa, esta Subsecretaría elaboró el precálculo del efecto plusvalía, con el fin de que sea tramitada la licencia de construcción, sin perjuicio de que una vez expedida la licencia, como se afirma en el inciso séptimo de la parte resolutive de la resolución impugnada, los valores establecidos sean confirmados o desvirtuados por el avalúo que debe elaborar la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, conforme lo dispone la Ley 388 de 1997.

Finalmente, es necesario resaltar que según el artículo 6 de del Acuerdo 118 de 2003 define que a partir del 1 de enero de 2006 en adelante, la tarifa de participación de plusvalía será el 50% del total del efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno.

Con fundamento en lo anterior:

#### **RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Negar las pretensiones contenidas en el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 00550 del 11 de julio de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia se confirma integralmente la Resolución impugnada

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

28 AGO. 2007

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ**  
**SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA**

Aprobó: Leyla Marcela Salguero Pardo  
Elaboró: Eneida María Chacón Botello