



**RESOLUCIÓN No. No 0682 30 AGO. 2007**

**Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y Folios de Matrículas Inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808**

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACION**

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

**CONSIDERANDO**

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

Que el Concejo de Bogotá, D.C., 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".

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 0397 del 23 de mayo de 2007, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808.

Que el señor **GONZALO SARMIENTO PRIETO**, en calidad de Representante Legal de la sociedad CUMBRERA S.A., interpuso el día 04 de junio de 2007, recurso de reposición y subsidiario de apelación contra de la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007.

*[Firma]*



No 0682 30 AGO. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

Que los argumentos de los recursos interpuestos fueron los siguientes:

1. "Al preliquidar el efecto de participación en plusvalía, se viola el principio de irretroactividad de la normatividad tributaria."

*"La Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007 proferida por la Subdirección de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, por medio de la cual se declara como precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados con las nomenclaturas que al inicio de este recurso se mencionan, incurre en una flagrante violación a la norma constitucional contenida en el artículo 363 de la Constitución Política de Colombia."*

*"El artículo 363 de la C.P. establece:*

*"El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad. Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad"*

*"En el caso que nos ocupa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, gravó los predios que son propiedad de la sociedad que represento con el efecto plusvalía, que no es otro diferente al de haber establecido un verdadero tributo causado en relación con el englobe de los predios identificados con las nomenclaturas ya descritas."*

*"No cabe duda que la plusvalía es un tributo de naturaleza inmobiliaria definido en la Ley 388 de 1997, concretamente en el artículo 73, como derecho de las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios."*

*"Siendo así la plusvalía un verdadero tributo, las normas que regulan su tratamiento, expedidas de manera relativamente reciente, como es el caso de la Ley 388 de julio 18 de 1997 por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones; el Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre del 2003, por el cual se establecen las normas para la aplicación en plusvalías de Bogotá Distrito Capital; y el Decreto 084 del 29 de marzo del 2004 expedidos por la Alcaldía mayor de Bogotá, por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada del efecto plusvalía, constituyen normas tributarias que han establecido el gravamen de participación en plusvalía en el Distrito Capital."*

*JL*



No 0682 30 AGO. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

*"Al tratarse de normas que establecen tributos, obviamente les es aplicable el mandato constitucional del artículo 363 de la C.P., luego, cualquier liquidación de autoridad competente que pretenda desbordar el contenido de la norma suprema es abiertamente inconstitucional."*

*"En el caso que nos ocupa es importante determinar que:*

1. *Por virtud del artículo 4 del Acuerdo 118, publicado el 30 de diciembre de 2003, la declaración y pago del efecto plusvalía **será exigible en el momento de la expedición de la licencia de urbanismo o construcción** que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, y*
2. *Que dentro de los tres meses siguientes a la vigencia del mencionado Acuerdo, **la Administración Distrital procederá a liquidar de manera general el efecto plusvalía de acuerdo a las reglas vigentes.***

~~Significa lo anterior que, la exigibilidad del efecto de la participación en plusvalía está condicionada al momento en que se expida la licencia de urbanismo o construcción, pero que el procedimiento y la operatividad para su liquidación o cálculo igualmente quedó condicionado a la expedición de la normatividad respectiva, la cual vino a producirse ciertamente dentro de los tres meses contados a partir de la fecha del Acuerdo 118 de diciembre 30 del 2003, es decir con la expedición del Decreto 084 del 29 de marzo de 2004.~~

*La supuesta acción urbanística que configuraría el hecho generador de la plusvalía es la entrada en vigencia de aquella norma que permitía el mejor aprovechamiento del suelo por parte de mi representada. En este orden de ideas, la fecha que nos interesa es el **26 de marzo de 2003**, día en que se publicó en el Registro Distrital el Decreto 075 de 2003 (UPZ El Refugio / Chicó – Lago). Es decir, que ese día aún no se permitía, por mandato constitucional, la exigibilidad de la participación del efecto plusvalía por parte del Distrito Capital, por cuanto solamente un año después se expidió el Decreto 084 de 2004, que así lo establecía.*

*Al comparar la fecha de Publicación del Decreto 075 que reglamenta la UPZ (**26 de marzo del 2003**) con la fecha de expedición del Decreto 084 (**29 de marzo del 2004**), es evidente que la liquidación del efecto plusvalía que estableció la Resolución 397 del 23 de mayo de 2007, **se hizo en franca y abierta violación del principio constitucional de irretroactividad de las normas que establecen tributos.** No podía entonces la autoridad administrativa pretender liquidar un efecto plusvalía, cuando justamente con anterioridad a la*

*Jx.*



30 AGO. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0682

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

*expedición de la norma que determinó la manera como se debía calcular el efecto, ya se había expedido el Decreto que configuraría la acción urbanística, hecho generador de la plusvalía.*

*En otros términos, dado que a 26 de marzo del 2004 ya se había expedido la ficha reglamentaria de la UPZ, no puede hacerse exigible el pago del tributo con la Resolución 397 del 23 de mayo de 2007, por cuanto la norma que determinaba los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía se expidió el 29 de marzo de 2004, es decir con posterioridad a la fecha de publicación del mencionado Decreto, cual es se reitera, la acción urbanística hecho generador de la plusvalía.*

*La Corte Constitucional en sentencia C-543 de 1993, se ha pronunciado acerca del principio de la irretroactividad tributaria en el siguiente sentido:*

*“La esencia del principio de irretroactividad de la ley tributaria es la imposibilidad de señalar consecuencias jurídicas a actos, hechos o situaciones jurídicas que ya están formalizados jurídicamente... (...)”*

*Es el sentido teleológico del principio, es decir, el para qué existe. La respuesta es para dar seguridad al ordenamiento jurídico.”*

*De esta manera, el haber liquidado el efecto plusvalía con la expedición de la Resolución 397 del año en curso, fue haber desnaturalizado la esencia del principio de irretroactividad de las normas que establecen tributos y con ello se genera desconfianza en el ordenamiento jurídico.*

*La Corte Constitucional en la sentencia ya referida, advierte:*

*“En general- escribe Valencia Zea-, el efecto retroactivo está prohibido por razones de orden público. Las personas tienen confianza en la ley vigente, y conforme a ella celebran sus operaciones y cumplen sus deberes jurídicos. Dar efecto retroactivo a una ley equivale a destruir la confianza y seguridad que se tiene en las normas jurídicas.”*

*Ni más ni menos es lo que ha sucedido con la Resolución 397 del 23 de mayo de 2007.*

2. El englobe no configura “acogimiento” a norma urbanística más favorable.

*JX*



30 AGO. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0682

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

*Pero por otra parte, tal acción urbanística por parte del Distrito Capital, consiste en la expedición del Decreto 075 de 2003 (UPZ), con la cual supuestamente se permite el englobe de los predios propiedad de la Sociedad CUMBRERA S.A., en realidad no configura una acción urbanística que sea generadora de plusvalía, en cuanto que la norma urbanística anterior, esto es, el Decreto 735 de 1993, bajo vigencia del Acuerdo 6 de 1990, también permitía el englobe de los predios, de tal suerte que la norma urbanística que permitió el englobe no es más favorable.*

*A los inmuebles objeto de esta solicitud les era aplicable el Tratamiento General de Actualización, reglamentado por el Decreto 735 de 1993 cuyo artículo 5º establecía:*

*“Artículo 5º.- Aplicación de la norma en casos de englobes. Las edificaciones en predios que se engloben tienen la siguiente regulación:*

1. *Se permite eliminar los aislamientos exigidos entre los predios que han de englobarse (...)*”

*Por lo tanto, la posibilidad de englobar los predios no es generadora de plusvalía en tanto que la norma anterior a la expedición de la UPZ, como se ha señalado, también permitía esa posibilidad, de tal suerte que, el englobar los predios no significa acogerse a una norma urbanística más favorable que sea generadora del efecto plusvalía.*

3. La preliquidación es manifiestamente contraria a la Ley 388 de 1997.

*Ahora bien, además de existir una clara violación del principio de irretroactividad tributaria, razón jurídica suficiente para la revocatoria del acto administrativo, existe una ilegalidad de la Resolución, porque en el acto administrativo que establece que la liquidación del efecto plusvalía es sobre **metro cuadrado de suelo**, sin motivación alguna, tal y como se explicará a continuación.*

*En la resolución objeto de este recurso, la administración no establece de manera detallada cuál es el área adicional generada por virtud de la acción urbanística, ni el aumento efectivo en los índices de ocupación o de construcción, esto es el englobe cotejando la normatividad actual con la norma anterior (Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios), y tampoco explica la manera en que se estableció el valor del metro cuadrado de ventas adicionales y su efecto en el precio de la tierra, es decir, el supuesto incremento en el valor del suelo por el efecto del englobe, violando cualquier posibilidad de ejercer el derecho de defensa al administrado, contraviniendo principios de rango*

*Jx*



30 AGO. 2007

No 0682

**Continuación de la Resolución No.**

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

*constitucional como el de defensa y debido proceso y principios que rigen la actividad administrativa como lo es el de publicidad.*

*Es clara pues, la aplicación de las causales 1ª y 3ª del artículo 69 del Código Contencioso Administrativo que hay en el presente caso, pues en primer lugar la Resolución 0397 del 2007 es manifiestamente contraria a la Ley y por otra parte, ha causado un desmesurado e injustificado agravio a mis poderdantes por cuanto no hay lugar al cobro del efecto plusvalía para el englobe de los predios objeto de la licencia en los términos aquí señalados."*

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, resolvió el recurso de reposición mediante Resolución número 0502 de 26 de junio de 2007, confirmando en todos sus apartes la decisión recurrida, con los siguientes razonamientos:

**1. "En cuanto al principio de irretroactividad tributaria y la participación en plusvalía.**

*Los predios objeto de esta resolución hacen parte de la UPZ 97 Chicó Lago, la cual fue reglamentada mediante el Decreto 075 del 26 de marzo de 2003, posteriormente liquidada por medio de la Resolución 220 de 2004. Según las mencionadas normas, los predios considerados de manera independiente no son generadores de la participación en plusvalía.*

*No obstante lo anterior, con posterioridad a la reglamentación urbanística y liquidación de la participación en plusvalía, para la UPZ Chicó Lago, el privado decide realizar el englobe de los lotes señalados, proponiendo un proyecto urbanístico que incluye el desarrollo conjunto de los dos lotes identificados con la nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57, tal y como consta en la solicitud de cálculo de liquidación en plusvalía elevada por la Curaduría Urbana No. 5 por medio de la comunicación No. 1-2007-08116, complementada con la comunicación No. 1-2007-12028. Como resultado de la decisión de englobar los lotes, según el estudio de comparación normativa expedido por la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría por medio del memorando 3-2007-03046, al comparar los potenciales de edificabilidad resultante de aplicar la normatividad antes y después del POT y sus decretos reglamentarios, se evidencia un incremento en el potencial de edificabilidad y en consecuencia se genera en el efecto de plusvalía.*

*Así pues, en el caso que nos ocupa, se aplica lo previsto en el artículo 6º de la Resolución 220 de 2004, según el cual, "En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno, efectuado bajo la vigencia de los Decretos que reglamentan las UPZ objeto de la presente*

*JL*



30 AGO. 2007

## Continuación de la Resolución No. No 0682

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

*liquidación, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, ...".*

*En conclusión, no se puede afirmar que se aplicó de manera retroactiva el Decreto 084 de 2004, ya que el englobe de los lotes, del cual se deriva la mayor edificabilidad se presentó de manera posterior a la adopción del Decreto reglamentario de la UPZ.*

### **2. En cuanto al englobe no configura acogimiento a norma urbanística más favorable**

*El artículo 7 del Decreto 084 de 2004, señala: "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). De lo anterior se deduce que el hecho generador de la participación en plusvalía para el caso de los englobes no es el englobe en sí mismo, sino la mayor edificabilidad generada como consecuencia del mismo.*

*Efectivamente, en el escenario normativo anterior también era posible el englobe predial y es por eso que solamente a partir del examen concreto de los potenciales que otorgan las normas comparadas en relación con la volumetría y los índices de ocupación y construcción en donde se evidencia que existe un mayor aprovechamiento en el escenario normativo actual, lo que hace que dicho englobe sea objeto de la participación en plusvalía.*

*De acuerdo con el estudio de comparación normativa elaborado por la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría y expedido por medio del memorando 3-2007-03046, de la comparación de los potenciales otorgados en las normas de edificabilidad del POT (Decreto 075 de 2003) frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990 para el englobe de los predios objeto de esta resolución, se concluye que en la aplicación de las normas del POT (Decreto 075 de 2003) se obtiene un incremento en el potencial del área construible de 1.134,46 m<sup>2</sup> y en consecuencia se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable en la norma actual.*

### **3. Preliquidación manifiestamente contraria a la Ley 388 de 1997**

*La liquidación del efecto plusvalía y su consecuente participación se realiza con base en los*

*Jx 7*



Continuación de la Resolución No. No 0682

30 AGO. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

*metros cuadrados de suelo, toda vez que este tributo va dirigido precisamente a gravar el mayor valor del precio de los terrenos, como lo señala el artículo 5 del Acuerdo 118 de 2003: "Determinación del efecto plusvalía.- El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo reglamenten o modifiquen."*

*En cuanto a la metodología y criterios para determinar el potencial edificatorio y los precios de venta de los metros cuadrados de construcción, como se afirma en la parte considerativa, hacen parte de los estudios técnicos que realiza esta Secretaría para la expedición de las Resoluciones de precálculo, los cuales se encuentran disponibles en las oficinas de la Dirección de Economía Urbana, y por tanto no se considera violado el derecho de defensa ni del debido (sic) proceso".*

Que previo a decidir, esta Secretaría realiza los siguientes:

### RAZONAMIENTOS

#### 1. En cuanto a la irretroactividad de las normas tributarias.

El recurrente hace consistir este cargo en el hecho de que el día 26 de marzo de 2003, cuando entró en vigencia el Decreto 075 (UPZ El Refugio/Chicó-Lago), aún no se permitía la exigibilidad de la participación del efecto plusvalía por parte del Distrito Capital, por cuanto el Decreto 084 de 2004, fue expedido después, esto es el 29 de marzo de 2004, y que por tal motivo se está aplicando de manera retroactiva este Decreto.

Sobre el punto, teniendo en cuenta que la irretroactividad es la imposibilidad de señalar consecuencias jurídicas a actos, hechos o situaciones jurídicas que ya están formalizados jurídicamente, es necesario establecer si en el presente caso, cuando fueron expedidos el Acuerdo 118 de 30 de diciembre de 2003 y el Decreto Reglamentario 084 de 29 de marzo de 2004, la administración distrital ya había tomado o formalizado una decisión que modificara o afectara la situación jurídica de los predios que fueron englobados, para luego concluir si las normas tributarias se aplicaron de manera retroactiva.

En el presente caso, se observa que el Decreto 075 de 26 de marzo de 2006, reglamentario de la UPZ 88/97 REFUGIO/CHICO LAGO, en cuanto a la aplicación de la plusvalía, no perfeccionó decisión alguna frente a los dos predios objeto de la solicitud de licencia de

*JL*





No 0682

30 AGO. 2007

## Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matriculas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

construcción para los mismos, lo cual es corroborado en la Resolución número 220 del 22 de abril de 2004, que liquidó el efecto plusvalía en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas o subzonas de la referida Unidad de Planeamiento Zonal, en la cual no fueron relacionados dichos predios como objeto del efecto plusvalía, y solo se consagró en el artículo 6, que cuando por efecto del englobe de lotes de terrenos se produjera un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe sería objeto de la participación en plusvalía. Obsérvese como, al no haberse producido efecto alguno sobre los predios que posteriormente iban a ser objeto de englobe, no se puede alegar que el Decreto Reglamentario 084 del 2004, haya sido aplicado de manera retroactiva, ya que fue con posterioridad a su expedición cuando la administración Distrital tomó una decisión frente a los mismos con la Resolución 0397 de 23 de mayo de 2007, debido a la solicitud de licencia de construcción para los dos predios.

En efecto, si la Resolución número 220 del 22 de abril de 2004, no los listó como generadores del efecto plusvalía, fue porque la Resolución número 075 del 20 de marzo de 2003 reglamentaria de la UPZ No. 88/97 El Refugio / Chicó Lago, no adoptó una decisión concreta respecto de los mismos; lo cual quiere decir que no se perfeccionó antes de la expedición del Decreto 084 de 2004, una decisión que modificara o afectara la situación jurídica de los predios que posteriormente fueron objeto de englobe. Al respecto, no se puede llegar a pensar que el Decreto 084 de 2004, haya sido aplicado de manera retroactiva a una situación jurídica anterior "inexistente", cuando, precisamente debido a la voluntad individual del propietario de los predios, éstos van a ser englobados con posterioridad, ante lo cual, precisamente fue necesario liquidar después, y no con la Resolución 220, el efecto plusvalía mediante la Resolución 0397 de 23 de mayo de 2005.

Con fundamento en lo anterior, no se observa la violación de las normas constitucionales y legales invocadas por la recurrente, ya que cuando entraron a regir las que adoptaron y reglamentaron el efecto plusvalía a nivel del Distrito Capital de Bogotá, no se había concretado el hecho imponible de la plusvalía, debido a que no se había materializado el englobe de los dos predios.

**2. En cuanto a que el englobe no configura acogimiento a norma urbanística mas favorable.**

La sociedad solicitante afirma que el Decreto 075 de 2003 en realidad no configura una acción urbanística generadora de plusvalía, ya que la norma anterior, el Decreto 735 de 1993, también permitía el englobe de los predios, lo cual no significa acogerse a una norma más favorable.



Continuación de la Resolución No. No 0682

30 AGO. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

Al respecto es preciso anotar:

La participación en la plusvalía, como fue concebida en la Ley 388 de 1997, Capítulo IX, es el derecho que tienen las entidades públicas a participar de las plusvalías resultantes de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

De la norma se desprende con claridad que, para que el ente territorial tenga derecho a participar en la plusvalía, es necesario que se den los siguientes requisitos: que exista una acción urbanística que regule la utilización del suelo y que esta acción urbanística incremente su aprovechamiento generando un beneficio. En este sentido, no es suficiente la existencia de una decisión administrativa que constituya una acción urbanística, sino también que ésta autorice a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo. Sin la concurrencia de estos requisitos no es posible participar de la plusvalía.

Expuesto lo anterior, si la plusvalía entra en juego cuando estamos ante una nueva acción urbanística que incrementa el aprovechamiento del suelo, necesariamente se tiene que comparar esta norma con lo que regulaba la anterior, para saber si se presenta un incremento en el aprovechamiento del suelo. De esta forma, la plusvalía en materia urbanística, solo puede ser producto de una comparación entre normas, tomando como punto de referencia el mismo supuesto, esto es, lo que se podía hacer durante la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 y lo que se puede hacer con base en las normas del POT.

En el caso concreto de englobe de predios, el mayor aprovechamiento, debe surgir luego de comparar la regulación normativa a la que estaban sometidos los predios durante la vigencia del Acuerdo 6 de 1990, considerados como un todo y no de manera individual, con la regulación normativa a la que están sometidos los mismos según las normas de POT o los instrumentos que lo desarrollan, esto es, se debe establecer a que tenían derecho los predios englobados antes del POT y a que tienen derecho ahora.

En este orden, se partió una situación de equivalencia de condiciones, es decir, se estableció qué posibilidad de construcción tenían los predios partiendo de la sumatoria total del área de los mismos según la norma anterior y qué posibilidad de construcción tiene la misma área con la norma actual, para luego verificar si esta última consagra un mejor aprovechamiento, requisito legal necesario para que se de la participación en plusvalía. Por

*Jx*



No 0682 30 AGO. 2007

**Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_**

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

esta razón fue tomada en cuenta la eliminación del aislamiento tanto en normas de Acuerdo 6 de 1990 y como en las del POT.

En conclusión, en nuestro caso en virtud del englobe se presentó una mayor área construible, comparada con el área construible que permitía la norma para los lotes englobados según normas de Acuerdo 6 de 1990, como así lo demuestra el Estudio Normativo realizado por la Dirección de Norma Urbana, según Memorando número 3-2007-03046 de 23-04-2007, en el que, luego de hacer un análisis comparativo entre las normas del Acuerdo 6 de 1990 y del POT, concluyó que se presentó un incremento en el área construible de 1134,46 m<sup>2</sup>.

Por lo expuesto, no le asiste la razón a la sociedad, cuando afirma que el englobe no configuró acogimiento a norma urbanística más favorable.

**3. En cuanto a que la Liquidación es manifiestamente contraria a la Ley 388 de 1997.**

La solicitante señala que el acto administrativo es ilegal por cuanto establece que la liquidación del efecto plusvalía es sobre metro cuadrado de suelo sin motivación alguna, ya que no se establece cual es el área adicional generada por virtud de la acción urbanística y tampoco explica la manera como se estableció el valor del metro cuadrado adicional, violando cualquier posibilidad de ejercer el derecho de defensa, en contravía de los principios de rango constitucional como el de defensa y debido proceso.

Luego de revisar el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía contenido en la Resolución número 0397 de 23 de mayo de 2007, se observa que en ningún momento le fue violado el derecho de defensa a la sociedad, la cual debió tener conocimiento de la actuación administrativa que se estaba adelantando en esta Secretaría a solicitud de la Curaduría Urbana número 5, con radicación 1-2007-08116, donde tramitaba la licencia de construcción y que le permitía tener acceso al expediente donde reposa el Memorando 3-2007-03046 de 23-04-2007, contentivo del estudio técnico normativo detallado que explica o expone los motivos por los cuales se presenta un incremento en el área construible. Sobre la particularidad del trámite es preciso mencionar que se trata de una preliquidación que como tal busca facilitar y agilizar la expedición de la licencia; lo cual le da un carácter de provisionalidad al acto administrativo, ya que mas tarde debe ser expedido el acto administrativo que liquide en forma definitiva el efecto plusvalía con todo el rigor del caso, oportunidad que también tendrá para hacerse parte e interponer sólo el recurso de

JL...



No 0682

30 AGO. 2007

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0397 del 23 de mayo de 2007, por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Carrera 11 A No. 98-50 y Calle 99 No. 11-57 con CHIPS AAA0092NFKC y AAA0092NFBS, y con las matrículas inmobiliarias 50C-1379967 y 50C-547808

reposición. Al respecto, es de anotar que frente al acto de liquidación definitiva del efecto plusvalía solo procede el recurso de reposición como así lo dispone la Ley 388 de 1997, y aquí en la preliquidación, a pesar de que las normas nada dicen sobre los recursos, ante lo cual se podría entender que solo es pertinente el de reposición siguiendo la misma línea del acto liquidatorio definitivo, se ha interpretado en aras de garantizar el debido proceso, que es susceptible también de ser recurrido en apelación.

Es de aclarar que no es extraño y es legal que el acto administrativo que liquidó el efecto plusvalía hable de metro cuadrado de suelo, ya que la plusvalía parte de la incidencia que sobre el valor del suelo tiene la norma que incrementa el área construible o mejora el uso del suelo, el cual se calcula sobre metro cuadrado. Al respecto, basta con leer el procedimiento establecido en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, en el cual siempre se hace mención a los metros cuadrados de suelo. En lo pertinente el artículo 5 del Acuerdo 118 de 2003, señala "Determinación del efecto plusvalía.- El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo reglamenten o modifiquen."

Conforme a lo anterior, es claro que la Resolución número 0397 de 23 de mayo de 2007, se encuentra lo suficientemente motivada, ya que de haberse consultado el documento técnico soporte, la sociedad hubiese encontrado respuesta a todos los interrogantes que hoy plantea en el recurso.

#### **4. Respecto del agravio injustificado a la sociedad.**

La sociedad solicitante además en el último párrafo señala que se le ha causado un desmesurado e injustificado agravio porque no hay lugar al cobro de la plusvalía.

Al respecto, como la sociedad no lo argumenta, ni se advierte que se haya causado un agravio injustificado, el cargo será denegado reafirmando los argumentos que tuvo en cuenta la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica al realizar el precálculo del efecto plusvalía y al resolver el recurso de reposición.

Con fundamento en lo anterior:

*[Firma]* 12