



RESOLUCIÓN No. No 0968 10 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

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 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 0520 del 3 de julio de 2007, la Subdirección de Planeación Socioeconómica expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con las matrículas inmobiliarias 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987.

[Firma]



Continuación de la Resolución No. **No 0968** 10 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

Que el doctor **JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO**, en calidad de apoderado de la sociedad **PROMOTORA EDIFICIO DE VIVIENDA CALLE 69**, interpuso en tiempo recurso de reposición y subsidiario de apelación en contra de la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, argumentando lo siguiente:

"1. LA APLICACIÓN DEL DECRETO 059 DE 2007 NO CONSTITUYE CAUSACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA.

No obstante el pasado 14 de Febrero de 2007 se expidió el Decreto 059 de 2007, por medio del cual se actualizó a la normatividad vigente la reglamentación de las UPZ "El Refugio" y "Chicó – Lago", las cuales fueron adoptadas por el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003, dicho acontecimiento no genera para el caso en particular un hecho generador de plusvalía, toda vez que efectuando una comparación normativa entre el Acuerdo 6 de 1990 y la UPZ reglamentada por el Decreto 059 de 2007, se puede dilucidar que bajo el amparo del Acuerdo 6 se designó para los predios objeto del efecto plusvalía un área total construida de 3.525.95 M2, mientras que bajo el amparo de las regulaciones del POT-UPZ se estableció un área total construida de 3.509.70 M2.; siendo evidente entonces que no se generan metros adicionales de construcción, sino que por el contrario el proyecto pierde 16.25 M2 de área total de construcción.

Así lo señala el Memorando 3-2007-03807 emitido por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, sobre el cual se sustentó el acto administrativo recurrido, al manifestar que:

"(...) De lo anterior se concluye que para el englobe de la solicitud se presenta una disminución en el área construible en 16.25 m2, en aplicación de las normas urbanísticas del POT. (...)" (Subraya y negrilla fuera del texto).

Lo anterior se reitera con el propio cuadro de "Análisis de Edificabilidad Por Aplicación de Normas Tipología Continua", plasmado en el citado memorando, en donde claramente se puede evidenciar que los índices de ocupación y de construcción resultantes disminuyen para el caso en discusión con la entrada en vigencia del Decreto 059 de 2007.

Así entonces, analizando el artículo 3º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, encontramos que son hechos generadores de plusvalía "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:



Nº 0968 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

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.” (Subraya fuera del texto).*

En consecuencia, el hecho generador de plusvalía por autorizarse un mayor aprovechamiento del suelo y permitiéndose entonces una mayor área edificada, que conforme al literal c) del artículo 1º del Decreto 1788 de 2004 “es el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio.”, no es aplicable para el caso en particular, por cuanto es evidente que lo que ocurre con la adecuación del proyecto al Decreto 059 de 2007 es la reducción de área construible, lo que realmente genera a la Sociedad Promotora de Vivienda Calle 69 es un detrimento en el número de metros cuadrados que se pueden construir, y en consecuencia en los intereses económicos que se pretenden obtener con el desarrollo del proyecto de construcción.

Lo anterior significa entonces que no existe mayor índice de edificabilidad por el aumento en el índice de ocupación o en el índice de construcción, elementos fundamentales para que se pueda dilucidar que existe efecto plusvalía, tal como lo insta el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Por otra parte, no debe olvidarse que el artículo 3º del Decreto 1788 de 2004 estableció que:

“Para calcular el efecto de plusvalía previsto en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, en el caso de la autorización específica de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, se tendrá en cuenta la incidencia de la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo.” (Subraya fuera del texto).

Lo anterior reitera que para poder hacer efectivo el cobro del efecto plusvalía, es necesario tener en cuenta la incidencia de la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo, edificabilidad adicional que en el caso particular no se existe, ya que como quedó claro anteriormente, al aplicar el Decreto 059 de 2007 se genera por el contrario una pérdida (sic) en el número de metros cuadrados para construir y por lo tanto para vender.

Ya en cuanto al otro argumento generador de plusvalía consagrado en el ya citado artículo 3º del Decreto Distrital 118 de 1993, correspondiente a la autorización específica para destinar el inmueble a un uso más rentable, consideramos que tampoco es aplicable al caso en particular, toda vez que por más que el Decreto 059 de 2007



No 0968' 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

haya determinado que para el Sector Normativo17, Subsector II-B, en el cual están inmersos los cuatro predios que se pretenden englobar para la construcción del proyecto de vivienda, se establezca como área de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, no debe olvidarse que el proyecto que pretende desarrollarse es netamente residencial, tan es así que el nombre de la sociedad encargada de desarrollar el proyecto es "PROMOTORA EDIFICIO DE VIVIENDA CALLE 69", lo que deja en claro que éste no se acoge a las disposiciones del Decreto regulador de la UPZ, y por lo tanto no se va a sacar provecho económico de la autorización para el desarrollo del nuevo uso.

Por lo tanto, el estudio técnico económico en el que se sustentó la resolución recurrida conllevó a la equivocada preliquidación del efecto plusvalía para el proyecto que mis representados pretenden desarrollar, toda vez que en éste erróneamente se estipuló que el proyecto era para el desarrollo de oficinas, y sobre esta base se efectuaron los correspondientes cálculos que determinaron un efecto de plusvalía por metro cuadrado de Doscientos Cuarenta y Siete Mil Seiscientos Cincuenta y Siete Pesos (\$247.657) aplicables sobre el área del lote.

En consecuencia, y siendo claro que el proyecto no tiene el interés de desarrollarse para la construcción de oficinas o de algún otro interés comercial, consideramos que no existe razón de ser para considerar que se configura efecto plusvalía por acogimiento a un uso más rentable, ya que es claro que el proyecto es netamente residencial, lo que no causa en el caso en particular el hecho generador de la plusvalía.

2. EL ENGLOBE NO CONFIGURA "ACOGIMIENTO" A NORMA URBANÍSTICA MÁS FAVORABLE.

Por otra parte, tal acción urbanística por parte del Distrito Capital, consistente en la expedición del Decreto 059 de 2007, con el cual se actualizó el decreto original de la UPZ, y con la que supuestamente se permite el englobe de los predios propiedad de la sociedad PROMOTORA DE VIVIENDA CALLE 69, 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 la 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 Conservación, reglamentado por el Decreto 736 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:*

[Firma]



No 0968 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

1.. Se permiten eliminar los aislamientos exigidos entre los predios que han de englobarse.

(...)

4. En sectores con tipología de edificación continua, los englobes de predios con frentes opuestos deben prever patios interiores que empaten con los aislamientos posteriores de los predios colindantes. En ningún caso se permite servidumbre de vista contra los predios vecinos con dimensión menor a tres (3) metros."

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.

Así mismo, y tal y como ya se explicó en el presente libelo, aún por el hecho del englobe de los predios en los que se pretende desarrollar el proyecto de vivienda, no se hace efectivo el cumplimiento del uso más rentable ni se genera un incremento en la edificabilidad, concibiéndose entonces para mis representados no una plusvalía sino una minusvalía, ya que se pierden 16.25 M2 que afectan directamente el área de edificabilidad del proyecto

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta lo estipulado en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 que establece lo siguiente:

"Área objeto de la participación en la plusvalía. El número total de metros cuadrados que se consideran como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen." (Negrilla y subraya fuera del texto).

En consecuencia, lo anterior demuestra aún más que la preliquidación del efecto plusvalía es contraria a las disposiciones constitucionales y legales que la reglamentan, ya que es claro que el área objeto de la participación, y por lo tanto por la que se puede realizar una liquidación y cobro del tributo, es el número de metros cuadrados que están destinados específicamente al nuevo uso o mejor aprovechamiento, elementos que como se ha dejado ya en claro no se cumplen en el presente caso, ya que el proyecto a desarrollar es específicamente residencial, no comercial, y no existe mejor

[Firma]



No 0968 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

aprovechamiento del suelo por cuanto no se ganan metros con el englobe de los predios, sino que por el contrario éstos se pierden.

3. LA PRELIQUIDACIÓN ES MANIFIESTAMENTE CONTRARIA A LA LEY 388 DE 1997.

Ahora bien, teniendo en claro que los hechos generadores de plusvalía no se causan en el presente caso, consideramos que la Resolución 00520 del 3 de Julio de 2007 es contraria a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

No debe olvidarse que la citada ley manifiesta en su artículo 74 que:

*“ 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 8º 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:*

- 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. (...).”*
(Subraya y negrilla fuera del texto).

Conforme a lo anterior, y siendo claro que en el presente caso no se hace efectivo la aplicación del nuevo uso autorizado para la zona en la que se va a desarrollar el proyecto de vivienda, y tampoco se genera un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya que tanto el índice de ocupación como el índice de construcción disminuye, no existe duda que la Resolución recurrida deberá ser modificada, aclarándose que el efecto plusvalía se deberá hacer efectivo única y exclusivamente en el evento que el proyecto se acogiera al cambio de uso estipulado con el Decreto 059 de 2007, ya que por más de ser un hecho generador de plusvalía, el mismo no se causa.

Así mismo, en la resolución objeto de revocatoria, la administración no establece de manera detallada cuál es el área adicional generada por virtud de la acción urbanística, esto es el englobe cotejando la normatividad actual con la norma anterior (Acuerdo 6 de



No 0968'

10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

1990 y sus decretos reglamentarios), y se sustenta además en el equivoco Estudio Técnico Económico, en el que se estableció el valor del metro cuadrado de ventas adicionales y su efecto en el precio de la tierra con la idea errónea que se desarrollaría un proyecto de oficinas, con el cual sí se acogería al nuevo uso, y no un proyecto residencial como lo es en realidad.

En definitiva, y conforme a lo estipulado en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, al cual ya se hizo mención anteriormente, consideramos que si existe un hecho generador de plusvalía, por cuanto con el Decreto 059 de 2007 se modificó el uso del suelo para el Sector Normativo 17, Subsector II-B de la UPZ Chicó-Lago, donde se encuentran ubicados los predios; sin embargo, consideramos que a pesar de existir hecho generador del tributo no hay causación del mismo, toda vez que conforme a lo señalado en el artículo 83 de la renombrada Ley 388, la participación en plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto plusvalía o la solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores antes descritos; como el cambio EFECTIVO del uso del inmueble generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo; hechos que en el tema en discusión no se presentan, por cuanto la solicitud de licencia de construcción está directamente dirigida a la aprobación de un proyecto de vivienda y no de tipo comercial u oficinas como equivocadamente lo interpretó esa subsecretaría.

Por lo tanto, de manera respetuosa solicito que la Resolución 00520 del 3 de Julio de 2007 se modifique, y expresamente en ella se indique que para la solicitud de una licencia de construcción para uso de vivienda no hay causación del efecto plusvalía, en la medida en que el uso de vivienda no es un uso más rentable, toda vez que se permitía bajo la normatividad del Acuerdo 6 de 1990."

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica mediante Resolución número 0725 de 17 de septiembre de 2007, resolvió el recurso de reposición en forma negativa con los siguientes razonamientos:

"La Dirección de Norma Urbana, por medio del memorando 3-2007-03807 del 22 de mayo de 2007, complementado por medio del memorando 3-2007-04672 del 21 de junio de los corrientes, a partir del análisis comparativo del Decreto 059 de 2007 que reglamentó la UPZ y del Acuerdo 6 de 1990, concluyó que para el englobe de los predios objeto de esta resolución la norma actual disminuye el potencial de edificabilidad en 16.25 m2. No obstante, el mismo concepto define que para el sector normativo 17, subsector de usos II de la citada UPZ donde se localizan los predios que

24
7



No 0968 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

hacen parte del englobe objeto de esta resolución, se asignaron nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.

*Así entonces, aún cuando le asiste razón al recurrente en cuanto que en este caso la norma actual no incrementó el área edificada, es necesario resaltar que **el hecho generador para los predios objeto de esta resolución es el cambio de uso a uno más rentable**, tal como lo define el artículo 3 del Acuerdo 118 de 2003:*

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

Así las cosas, debe quedar claro que el efecto de plusvalía determinado en la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007 se deriva solamente del cambio de uso y no del incremento en la edificabilidad como lo alega el recurrente.

Ahora bien, en cuanto a los argumentos del recurrente en relación con la plusvalía derivada del cambio de uso a uno más rentable es necesario precisar que el estudio técnico económico que sustenta la Resolución impugnada calculó el efecto de plusvalía para el englobe que nos ocupa, tomando como uso del predio el de oficinas, en armonía con lo definido en el estudio técnico de comparación normativa expedido por la Dirección de Norma Urbana por medio de los memorandos 3-2007-03807 y 3-2007-04672.

Lo anterior por cuanto la plusvalía derivada del incremento en la edificabilidad, así como la derivada del cambio de uso se calcula con base en los potenciales normativos, esto es, independientemente del proyecto arquitectónico o urbanístico que se planee

Jx
8



No 0968' 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

desarrollar en los inmuebles, toda vez que este tributo busca recuperar la incidencia del potencial adicional en el precio del suelo, lo que es ajeno al proyecto inmobiliario concreto. Así pues, como bien lo reconoce el recurrente, los potenciales normativos de edificabilidad presentan una disminución con la norma actual, de la misma manera, el potencial normativo con la norma vigente permite la construcción de oficinas, uso que no era permitido con la norma anterior. Visto lo anterior, no es acertada la consideración del recurrente en cuanto a que el precálculo expedido en la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007 debió realizarse con base en el proyecto que se pretende desarrollar.

Ahora bien, en cuanto al área objeto de la plusvalía definida en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, es necesario hacer una lectura sistemática y completa de lo definido en la mencionada ley. Lo que en dicho artículo se define es que cuando se va a realizar el cálculo del efecto de plusvalía no es procedente incluir como objeto de ésta las áreas que deben ser cedidas de manera obligatoria y las que estén afectadas por un plan vial o cualquier obra pública, ya que no sería apropiado calcular la plusvalía sobre unas áreas que van ser destinadas para infraestructura pública.

Como ya se afirmó anteriormente, los hechos generadores de plusvalía están relacionados con la incidencia de las acciones urbanísticas sobre el precio del suelo, por lo tanto, es necesario diferenciar el hecho generador económico, que en este caso es el incremento en los precios del suelo derivados de la acción urbanística, y el hecho generador de la obligación tributaria, que es el nacimiento de la obligación de declarar y pagar la participación en plusvalía.

La plusvalía o incremento en el precio del suelo para este caso, se causa con la expedición del Decreto 059 de 2007, que reglamentó la UPZ a la que pertenecen los inmuebles, por lo que se considera errado suponer que por el hecho de no desarrollar el potencial otorgado por la norma, no se causa el mencionado tributo, toda vez que el mayor valor del suelo se genera independientemente de las decisiones de los particulares. Adicionalmente, la participación en plusvalía se hace exigible, o se traduce en una obligación tributaria cuando se presentan cualquiera de las siguientes situaciones definida en el artículo 83 de la Ley 388:

"1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.

24
9



No 0968

10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.” (Subrayado fuera de texto)

Se debe tener en cuenta que la exigibilidad de la plusvalía según la Ley 388 de 1997 se da en cualquiera de las situaciones definidas en los numerales anteriormente citados, no como lo considera el recurrente, cuando de manera imprecisa cita el mencionado artículo 83, con base en lo cual argumenta que además de la solicitud de la licencia de construcción se necesita el cambio efectivo del uso.

En el mismo sentido, el Acuerdo 118 de 2003, que adoptó para Bogotá el tributo de la participación en plusvalía, definió que:

“La declaración y pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de 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” (Subrayado fuera de texto).

Finalmente, a pesar de que en este caso concreto el hecho generador de la plusvalía no se derivó del englobe de los predios, con el fin de hacer precisiones frente al tema, a continuación se presentan algunas consideraciones. No obstante, observa este despacho que en múltiples ocasiones se ha dado respuesta al apoderado frente a este argumento.

El artículo 7 del Decreto 084 de 2004, señala:

“Artículo 7: En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio

X



No 0968 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

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 derivada de los englobes no es el englobe en sí mismo, sino la mayor edificabilidad generada como consecuencia del mismo. Razón por la cual no es acertado considerar que la posibilidad de englobar no es generadora de plusvalía por el hecho de que la norma anterior también permitía los englobes. Se reitera que aún cuando en el presente caso el hecho generador no sea el incremento en el área construable resultante del englobe, vale la pena destacar que el estudio de comparación normativa con base en el cual se calcula la plusvalía realiza una comparación de los potenciales de edificación para los lotes englobados en los dos escenarios normativos”.

Que en consecuencia, previo a decidir el recurso de apelación, es necesario realizar los siguientes:

RAZONAMIENTOS

1. La sociedad recurrente señala que la aplicación del Decreto 059 de 2007 no constituye causación del efecto plusvalía. Para el efecto, en primer término expone unos argumentos tendientes a establecer que con el englobe no se presentó un incremento en el área construable; en segundo lugar, indica que a pesar que el decreto 059 de 2007, consagra unos nuevos usos mas rentables, éstos no configuran efecto plusvalía por esa razón, ya que el predio no se va a desarrollar o explotar económicamente con oficinas o de algún otro interés comercial, por cuanto el proyecto es netamente residencial.

En cuanto a la crítica que hace la sociedad impugnante respecto de no haberse presentado incremento en el área construable, no tiene sentido estudiarla, ya que así lo reconoció el mismo estudio técnico normativo que sirvió de soporte para expedir la Resolución 0520 del 3 de julio de 2007 (Memorando 3-2007-03807), al expresar “ De lo anterior se concluye que para el englobe de la solicitud se presenta una disminución en el área construable de 16.25 m2, en aplicación de las normas urbanísticas del POT,



10 DIC. 2007

No 0968

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

Decreto 059 de 2007, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990". Por tal motivo este Despacho se relevará de su estudio.

En cuanto al cambio de uso a uno mas rentable, no le asiste razón a la sociedad cuando señala que no hay plusvalía porque el predio no va a ser destinado para estos nuevos usos, ya que la plusvalía nace de una comparación normativa y no del uso efectivo del predio, como a continuación se expondrá:

Tal como está concebido en la Ley 388 de 1997, las entidades públicas tienen derecho 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 participar en la plusvalía, es necesario como presupuesto la existencia de una acción urbanística que regule la utilización del suelo y que esta acción urbanística incremente su aprovechamiento generando un beneficio. En este orden, para poder establecer si la nueva decisión urbanística incrementa el aprovechamiento, es condición indispensable tener como referente obligado lo que permitía la norma anterior, para luego compararla con la norma actual, ante lo cual se puede afirmar que la participación en ese mayor valor tiene como fundamento esencial **una comparación de normas urbanísticas.**

Consecuente con lo anterior, y frente al caso concreto, el artículo 77 Ibidem, establece el procedimiento para calcular el efecto plusvalía como resultado del mayor aprovechamiento del suelo, teniendo en cuenta siempre el potencial adicional de la norma, esto es lo que la nueva disposición permite hacer, independiente de que el propietario o poseedor quiera aprovecharlo en realidad.

Sobre la materia, los numerales 2 y 3 del artículo en mención, señalan en su orden "El número total de metros cuadrados que se estimarán como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área **potencial adicional de edificación autorizada.** Por **potencial adicional de edificación**, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora" "El monto total del mayor valor será igual al **potencial adicional de edificación** de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía". (Resaltados por fuera del texto).

[Firma]



No 0968 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

Expuesto lo anterior, se reitera que no le asiste razón a la sociedad recurrente cuando afirma que por la no utilización de esos nuevos usos, no se generó la plusvalía, ya que, como quedó visto, el procedimiento tendiente a determinar el efecto plusvalía tiene en cuenta el potencial adicional y no lo que es objeto de licencia. Al respecto, es de recordar que la plusvalía se genera cuando hay un cambio de reglamentación que trae como consecuencia un mayor valor del suelo, en lo pertinente, por permitirse nuevos usos más rentables.

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

La sociedad solicitante afirma que el Decreto 059 de 2007 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.

Al respecto y en armonía con lo expuesto en el punto anterior, tampoco tiene objeto estudiar este punto, ya que, como quedó visto, en este caso no se generó plusvalía por incremento del área edificable, sino por el contrario, al haberse presentado un nuevo uso mas rentable; cuyo efecto se determina teniendo en cuenta el área del lote y no el uso que efectivamente se le va a dar al mismo.

No obstante lo anterior, es preciso anotar que 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 de una situación de equivalencia de condiciones, en cuanto se estableció qué posibilidad de usos tenían los predios partiendo de la sumatoria total de su área según la norma anterior y qué posibilidad de usos 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 esta razón el referido estudio técnico en su parte final señaló " Con

[Firma]
13



No 0968 10 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

relación al uso, el Decreto 059 de 2007 reglamentario de la UPZ 88/99 Chicó Lago El refugio, en su artículo 14, identifica la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable como hecho generador de plusvalía, en el sector normativo 17, II del decreto Citado". Igualmente en el Memorando de aclaración número 3-2007-04672, se indicó que en el Sector Normativo 17-II, se permiten usos dotacionales, así como restaurantes y servicios, concluyendo "Tal como se señaló en el cuadro anterior, el decreto 736 de 1993, permitía usos institucionales y comerciales, "únicamente en manzanas comerciales o en centros cívicos"; esta condición no la cumplía el sector donde se ubica el predio, por lo que no estaban permitidas tales actividades. El Decreto reglamentario de la UPZ permitió a empresas a inmobiliarias"

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.

En este punto, la sociedad recurrente insiste en los puntos relativos al mayor área edificable y al hecho de que, como no se va a acoger al cambio de uso estipulado en el Decreto 059 de 2007, no se genera la plusvalía, ante lo cual, este Despacho se atiene a lo expuesto con anterioridad.

En cuanto al uso, invocando ahora los artículos 74 y 83, numerales 1 y 2, de la Ley 388 de 1997, aduce que como la solicitud de la licencia de construcción es para el uso de vivienda y no de tipo comercial u oficinas, la plusvalía no es exigible.

Al respecto, es de anotar que el numeral 1 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, señala que la participación en la plusvalía será exigible cuando se presente la solicitud de licencia, en los siguientes términos "Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley", lo que armonizado en lo pertinente con el hecho generador regulado en el artículo 74, Ibidem, relativo a "El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo", permite concluir que nada importa el uso efectivo para que la participación en la plusvalía sea exigible, como así lo pretende interpretar la sociedad inconforme, ya que tal hecho generador se presenta en virtud de una decisión administrativa y no de la licencia, que como se observa, sólo apunta a la exigibilidad.

[Firma]



10 DIC. 2007

No 0968

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00520 del 3 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 69 No. 4-18, Calle 69 No. 4-24, Calle 69 No. 4-32 y Calle 69 No. 4-36 con CHIPS AAA0089AXUZ, AAA0089AXWF, AAA0089AXXR y AAA0089AXYX, y con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-118078, 50C-194032, 50C31741 y 50C-188987

Sobre este punto, la recurrente pretende asimilar su situación a la contemplada en el numeral 2, artículo 83, Ibidem, que regula una situación diferente, y es aquella según la cual hay lugar a la exigibilidad de la participación en la plusvalía cuando sin haberse obtenido la licencia, el inmueble es destinado efectivamente al nuevo uso más rentable. Así, interpretando armónicamente los dos numerales, se tiene que, a través de la licencia se hace exigible el pago, y en su defecto, cuando esta no se haya solicitado, la exigibilidad del pago se configura cuando efectivamente el nuevo uso se esté aplicando.

En merito de lo expuesto.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Reconocer personería jurídica al doctor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.427.548 de Madrid (Cund), y Tarjeta profesional número 62.209 del Consejo Superior de la Judicatura, para actuar como apoderado especial de Promotora Edificio de Vivienda Calle 69, en los términos del poder conferido.

ARTICULO SEGUNDO: No acceder a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la Sociedad PROMOTORA EDIFICIO DE VIVIENDA CALLE 69, contra la Resolución No. 00520 del 3 de julio de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con fundamento en los considerandos que anteceden.

ARTICULO TERCERO: Notificar la presente decisión al representante legal de la sociedad PROMOTORA EDIFICIO DE VIVIENDA CALLE 69, o a su apoderado, haciéndole saber que contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

10 DIC. 2007

Dada en Bogotá a los


ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Fabiola Ramos Bermúdez
Proyectó: Humberto Costa Calderón