



RESOLUCIÓN No. **No 0973** 12 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE.

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 00563 del 16 de julio de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica realizó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con números de matrículas inmobiliarias 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE, respectivamente.

Que el Doctor **JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO**, en calidad de apoderado especial de las sociedades **ESPUMADOR Y CIA LTDA. Y MUÑOZ ARBOLEDA Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACIÓN**, interpuso en tiempo los recursos de reposición y

4



Continuación de la Resolución No. No 0973 12 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

subsidiario de apelación en contra de la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, argumentando lo siguiente:

"1) Que la Resolución 220 del 22 de Abril de 2004, expedida por la **DIRECTORA** del en ese entonces, Departamento Administrativo de Planeación Distrital, liquidó el efecto plusvalía por metro cuadrado causado en relación con cada uno de los citados predios, los cuales hacen parte de la UPZ 88/97 Refugio Chicó/Lago, asignándoles un valor de efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo de treinta y seis mil setecientos sesenta y un pesos (\$36.761 expresado en pesos de 2.003), para los predios ubicados en la Transversal 5 No. 87 - 06 y Transversal 5 No. 87 - 28, identificados con Folios de matrícula inmobiliaria No. 050C-121300 y 050C-180201 y con CHIP No. AAA0093ANYN y AAA0093ANZE. Por lo que el valor a pagar por el año 2006 y siguientes por participación en el efecto plusvalía es de dieciocho mil trescientos ochenta y un pesos (\$ 18.381) por metro cuadrado de suelo. Dicha liquidación del efecto plusvalía se hizo por virtud de la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

2) Que el artículo 4º de la mencionada Resolución 220 de 2004, estableció que los montos del efecto plusvalía allí liquidados, serían ajustados de acuerdo con la variación de índice de precios al consumidor (IPC), en los términos del artículo 79, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997.

3) Que la resolución 0563 del 16 de Julio de 2007, expedida por el Subsecretario de Planeación Socioeconómica de la Secretaría de Planeación Distrital, objeto de impugnación, estableció un precálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de dichos predios, asignándoles un mayor valor por metro cuadrado de \$992.504 para los dos predios (En pesos de Junio de 2007).

4) Que la Resolución 0563 objeto de recurso, tampoco fue motivada por los elementos de determinación y del proceso de cálculo del efecto plusvalía. Toda vez que allí no se explicó la manera en que se estableció el valor del metro cuadrado de ventas adicionales por el efecto del englobe y su efecto en el precio de la tierra, es decir, el supuesto incremento en el valor del suelo por el efecto de la supuesta mayor edificabilidad, violando cualquier posibilidad de ejercer el derecho de defensa al administrado, contraviniendo principios de



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

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

5) La Resolución 0563 de 2007, revoca la Resolución 220 de 2004 expedida por la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, acto administrativo que goza de la presunción de legalidad, donde se **LIQUIDÓ** el efecto plusvalía para los predios propiedad de las sociedades que represento. No es por lo tanto ajustado a derecho, que por medio de un acto de la Subsecretaría se revoque un acto expedido por la Directora del DAPD (que hoy corresponde al Secretario). En ese sentido, se estarían violando los artículos 69 y siguientes del C.C.A. en especial el mismo artículo 69 que señala que "Los actos administrativos deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores (..)" Es decir, que no puede esa Subsecretaría revocar un acto administrativo que haya sido expedido por el Director del DAPD o por el Secretario de la actual Secretaria Distrital de Planeación.

6) En la "revocada" Resolución 220 de 2004 se estableció un valor de treinta y seis mil setecientos sesenta y un pesos (\$ 36.761) de 2003, valor que difiere de manera sustancial de los novecientos noventa y dos mil quinientos cuatro pesos (\$ 992.504), de Junio de 2.007. Cifra absolutamente desproporcionada, ya que no es posible que por el simple efecto del englobe, que como se verá más adelante era permitido por el Acuerdo 6 de 1990, haya un aumento en el efecto plusvalía en un **dos mil seiscientos noventa y nueve por ciento (2,699%)**, cifra que de manera alguna atiende a la realidad del mercado.

Significa lo anterior que existiendo una liquidación inicial del efecto plusvalía, establecida mediante la Resolución 220 del 22 de Abril de 2004, e inscrita en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria números 50C - 121300 y 50C - 180201 correspondientes a los 2 predios, se debe proceder a ajustar los valores allí determinados, con el IPC y no como erradamente se procedió mediante la Resolución 0563 del 16 de Julio de 2007, que fijó unos valores completamente diferentes a los inicialmente establecidos por la Resolución 220 de 2004, a través de la figura de la preliquidación, lo que en la práctica revocó la Resolución 320 de 2006 (sic).



Continuación de la Resolución No. No 0973' 12^a vic. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

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

Por otra parte, la acción urbanística por parte del Distrito Capital, consistente en la expedición del Decreto 075 de 2003 (UPZ Refugio Chicó/Lago), modificado por el Decreto 059 de 2007 y con la cual supuestamente se permite el englobe de los predios de las sociedades que represento, en realidad no configura una acción urbanística que sea generadora de plusvalía, en cuanto que la norma urbanística anterior, esto es, el Decreto 736 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 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 con 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 constituye en sí mismo un hecho generador del efecto plusvalía, en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, 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, pues tal norma más favorable es inexistente.

3. LA PRELIQUIDACIÓN DESCONOCE EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALÍA.

Con la expedición de la Resolución 0563 de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, se desconocen las normas legales y reglamentarias, de índole nacional y distrital, que reglamentan la determinación del efecto plusvalía.



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

Me permitiré entonces revisar las normas que regulan la participación en Plusvalía. Se trata de un tributo establecido en el artículo 82 de la Constitución Política, donde se estableció en su inciso segundo lo siguiente:

"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."

Ahora bien, la ley 388 de 1997, en su artículo 73 determinó 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."

En el artículo 74 de la misma ley, se establecieron los hechos generadores de la plusvalía en los siguientes términos:

"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 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.*

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.

[Firma]



12 Dic. 2007
12 DIC. 2007

No 0973

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

~~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.~~

Es claro que solamente existen tres (3) hechos generadores del efecto plusvalía: cualquier decisión administrativa que configure alguna de estas tres opciones:

- *La incorporación de suelo rural como de expansión urbana o suburbano.*
- *Establecimiento o modificación del régimen o zonificación de los usos del suelo*
- *El aumento de edificabilidad, por virtud del aumento del índice de ocupación o del de construcción, o ambos a la vez.*

Por tratarse de un tributo, le debe ser aplicado el principio de legalidad, entendido como que no puede existir tributo sin ley que lo establezca, lo que implica que para crearlo o modificarlo debe haber una expresión de voluntad del legislador, manifestada con todas las formalidades, es decir a través de una ley. Como lo expresa el autor Alfredo Lewin Figueroa en su obra Principios Constitucionales del Derecho Tributario:

"Debe destacarse que el principio de legalidad no está restringido, únicamente, al tema de la creación normativa de los tributos para establecer límites a las potestades del Estado y sus gobernantes. Este aspecto se conoce en la doctrina con el nombre de principio de reserva de ley y tiene que ver, directamente, con el tipo de norma que se requiere para la creación y, en general, para la modificación de los tributos, y con la precisión acerca de qué elementos y definiciones deben estar contenidos en ella. También, el principio de legalidad debe entenderse como del cual se deriva la preeminencia de la ley en las actuaciones administrativas, es decir, el que exige la conformidad de la actuación de la Administración a la ley."

De conformidad con lo anterior, en el presente caso le corresponde únicamente al Legislador, a través de la ley, el establecimiento de los hechos generadores de la participación en plusvalía. Por ello, la misma ley 388 determinó que los concejos establecerán las normas de aplicación de la participación, obviamente



Continuación de la Resolución No. No 0973 12 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

con una subordinación a lo establecido en la ley. Es por ello que no puede haber hechos generadores diferentes a los señalados en la ley, como por ejemplo, el simple englobe de dos o más predios.

En el artículo 77 de la precitada ley 388 de 1997, se regula lo referente a la estimación del efecto plusvalía en caso de mayor aprovechamiento del suelo por aumento en la edificabilidad:

(...)

El anterior artículo establece tres (3) pasos, que debe seguir la administración, con el fin de estimar el efecto plusvalía, cuando existe mayor edificabilidad o mayor aprovechamiento del suelo por aumento en el índice de ocupación o en el índice de construcción.

En primer lugar, debe establecer el precio comercial por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas antes de la acción urbanística. Ese es el denominado precio de referencia.

Luego debe establecerse el número de metros cuadrados objeto del efecto plusvalía, que es igual al potencial adicional de edificación autorizada. Para ello, debe restarse del número de metros cuadrados permitidos después de la acción urbanística, el número de metros cuadrados de edificación permitidos antes de la acción urbanística.

Por último debe encontrarse el mayor valor, que es el resultado de la multiplicación del potencial adicional de edificación multiplicado por el precio de referencia. Y el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo por cada predio, será el resultado de la división del mayor valor entre el área del predio objeto de la participación.

Por otra parte, el artículo 80 de la misma ley establece el procedimiento para la determinación de los precios comerciales de los inmuebles, antes de la acción urbanística.

(...)



No 0973

12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

El artículo 81 de la ley 388, establece la manera de efectuar la liquidación del efecto plusvalía por parte de las autoridades municipales o distritales, así:

(...)

Finalmente, el párrafo segundo del artículo 79 de la ley establece:

(...)

Ahora bien, en el caso de los predios que en este recurso nos ocupa, todos los anteriores pasos, claramente descritos y explicados en la ley, ya habían sido seguidos por el, en ese entonces, Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con todas las actuaciones que resultaron en la expedición de la Resolución 220 del 22 de Abril de 2004. Veamos:

En los considerandos de la mencionada Resolución, la entidad señaló:

"Que el párrafo primero del artículo 5º del Acuerdo 118 de 2003 establece que en los casos en que se hayan configurado acciones urbanísticas previstas en el Decreto 619 de 2000 o en los instrumentos que lo desarrollan y que no se haya concretado el hecho generador en la forma establecida en dicho Acuerdo, habrá lugar a la liquidación y cobro de la participación en plusvalía. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia del mencionado Acuerdo 118 de 2003, la Administración Distrital procederá a liquidar de manera general el efecto plusvalía de acuerdo con las reglas vigentes.

Que el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía y liquidación de la participación se efectuó respecto de los siguientes Decretos que desarrollan el Plan de Ordenamiento Territorial, que reglamentan Unidades de Planeamiento Zonal y que expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el respectivo decreto (...)

No. 075 del 20 de Marzo de 2003 No. 88/97 El Refugio/ Chapinero Chicó – Lago

Que en los Informes Técnicos del 30 de marzo de 2004 correspondientes a las UPZ mencionadas en la Tabla anterior, consta el procedimiento adelantado para



No 0973

12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

el cálculo del efecto plusvalía respecto de cada una de ellas, aplicando la metodología de zonas neoeconómicas (sic) homogéneas, así como la liquidación de la correspondiente participación para cada uno de los inmuebles objeto de la misma y se determinó que hay lugar a efecto de plusvalía, en los siguientes sectores normativos. (...)

Que las acciones urbanísticas contenidas en los Decretos relacionados anteriormente dan lugar a un incremento en los precios del suelo, disponiendo por tanto de la liquidación del monto de la participación para cada uno de los inmuebles."

En la parte resolutive de la mencionada Resolución 220 de 2004 se estableció:

***Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o sectores localizadas en las UPZ No. (...) 88/97 (...), es el indicado de manera general en el Cuadro No. 1 que incluye el presente Resolución, de conformidad con los avalúos y los cálculos realizados por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.*

***Artículo 2º.** Determinar que el efecto de plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de las acciones urbanísticas señaladas en los considerandos de esta Resolución es el indicado en el Cuadro No. 1, en el cual los inmuebles están identificados con la dirección, la matrícula inmobiliaria, el Código homogéneo de identificación predial (CHIP) y la cédula catastral.(...)*

***Artículo 4º.** Los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta Resolución serán ajustados cada año, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC) a partir del momento en que quede en firme esta liquidación, de conformidad con el artículo 79º de la Ley 388 de 1997."*

En el folio 92 del Cuadro No. 1 de la Resolución No. 220 de 2004, señalado en los artículos arriba transcritos, se estableció la liquidación del efecto Plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, en relación con cada uno de los inmuebles de la Zona Homogénea Física Pot 6212125153115. Allí se estableció que el precio por Metro cuadrado de terreno, en pesos de 2003, antes de la acción urbanística era de novecientos treinta y

h



Continuación de la Resolución No. **0973** 12 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

siete mil doscientos treinta y nueve pesos (\$ 937.239), y que el valor por metro cuadrado (en pesos de 2003) después de la acción urbanística generadora de plusvalía (expedición del decreto 075 de 2003) era de novecientos setenta y cuatro mil pesos (\$ 974.000), por lo tanto, el efecto plusvalía por M2 de suelo fue establecido en **treinta y seis mil setecientos sesenta y un pesos (\$ 36.761)** en pesos de 2003.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 8º de la precitada Resolución 220 de 2004, y toda vez que se encuentra en firme, la misma fue inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-121300 y 50C-180201, el día 20 de enero del año 2005, lo anterior, con fines de publicidad frente a terceros.

En ese orden de ideas, es claro entonces que por virtud de la Resolución 220 de 2004, la Administración Distrital agotó la totalidad de pasos y requisitos LEGALES para la determinación del efecto plusvalía, en relación con los predios propiedad de mis poderdantes, de tal suerte que, luego de la expedición de la resolución y su respectiva inscripción solamente quedaba a la espera de la ocurrencia de uno cualquiera de los hechos que determinan la exigibilidad de la participación, tal y como se establece en el artículo 83 de la ley 388 de 1997:

"ARTICULO 83. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la 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 de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

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.

(...)

En el presente caso, solamente hasta el presente año 2007 acaeció la hipótesis establecida en el numeral 1), esto es, solicitud de licencia de construcción ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, razón por la cual la única actuación posible por parte de la Secretaría de Planeación Distrital es dar aplicación al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997, y al artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004, esto es, la actualización del valor LIQUIDADO en la Resolución 220 de 2004 como efecto plusvalía.



No 0973

12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

Una vez analizado el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ley 388 de 1997 para la liquidación del efecto plusvalía, entraremos ahora a examinar las normas reglamentarias de la ley 388 en el ámbito nacional y Distrital. Al respecto, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1788 del 3 de Junio de 2004, y en el Distrito Capital, el Concejo Distrital expidió el Acuerdo 118 de Diciembre 30 de 2003, y por su parte el Alcalde Mayor expidió el Decreto 084 del 29 de Marzo de 2004.

Iniciemos entonces con el Decreto 1788 del 3 de Junio de 2003, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y "Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la Participación en Plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

El artículo 2 establece la obligación de ajustar los valores determinados como efecto plusvalía, tal y como se mencionó en líneas anteriores.

Por otra parte, el artículo 4º señala:

***"ARTÍCULO 4.-** La estimación del efecto de plusvalía por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores será realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, los catastros descentralizados, o los peritos privados inscritos en Lonjas de Propiedad Raíz o instituciones análogas.*

La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea."

No queda duda entonces que por cada zona o subzona neoeconómica (sic) homogénea deba haber UN SOLO precio por metro cuadrado de terreno, tal y como se estableció en el Cuadro No. 1 de la Resolución 220 de 2004, para los predios objeto de este recurso.

Vamos ahora a analizar el Acuerdo Distrital 118 de Diciembre 30 de 2003 y "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital."



Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

~~En el artículo 3 del Acuerdo se señalan los hechos generadores de la participación en plusvalía, los siguientes:~~

“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.

(...)

En este artículo nos encontramos frente a los mismos hechos generadores de la participación en plusvalía que los establecidos en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, a excepción de la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, que fue excluida. Igualmente debemos señalar que no fue incluido el englobe de predios como un hecho generador de plusvalía.

Igualmente en el artículo 4º se establece que la exigibilidad del tributo es al omento (sic) de la expedición de la licencia de construcción, que autoriza a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificada, de la siguiente manera:

“Artículo 4º. Exigibilidad.- 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 o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la



Nº 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial.

Ahora bien, en el artículo 5 del Acuerdo se señala la forma de determinación del efecto plusvalía, así:

(...)

En este punto, la reglamentación se remite a las normas establecidas en la ley 388 de 1997 y que fueron previamente analizadas, lo que nos lleva nuevamente a concluir que en materia de determinación de la participación, con la expedición de la Resolución 220 de 2004, la administración Distrital ya había agotado el trámite establecido para el efecto.

Ahora, en el artículo 9º del referido Acuerdo 118 se estableció lo siguiente:

(...)

El Acuerdo delega entonces, en la Administración Distrital, entendiendo por ella al Alcalde Mayor, la facultad de Reglamentar la operatividad de la liquidación y los mecanismos de pago. Los aspectos no regulados por el Acuerdo en materia de procedimientos para estimación y revisión del efecto deberán ajustarse a lo previsto en la Ley 388 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

De conformidad con la facultad conferida en el artículo 9º previamente analizado, el Alcalde Mayor de Bogotá, expidió el Decreto 084 del 29 de Marzo de 2004, "Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía." En ese Decreto se establecen las siguientes normas:

(...)

Del anterior artículo se deduce que, corresponde al Catastro Distrital o al IGAC, a petición de Planeación Distrital, establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas



Continuación de la Resolución No. 0973 12 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

beneficiarias del efecto plusvalía. Lo que se señala en el inciso segundo de la norma citada, es que Planeación, DENTRO DEL TRÁMITE DE EXPEDICIÓN de planes parciales, fichas normativas de UPZ's u otros instrumentos de planeamiento que de conformidad con el artículo 43 del POT son: los planes maestros, planes de ordenamiento zonal, planes zonales, planes directores para parques, los planes de implantación, los planes de regularización y manejo, los planes de reordenamiento y los planes de ordenamiento minero ambiental, "podrá realizar una estimación general del efecto de plusvalía." En ese orden de ideas, una vez que exista el acto administrativo que establece y liquida la participación en plusvalía, y en la que se tuvo en cuenta el mayor valor señalado por el Catastro, no existe competencia legal de la entidad para proceder a efectuar una mala llamada "preliquidación" y mucho menos en el trámite de solicitud de una licencia urbanística, tal y como ocurre en el presente caso.

El artículo 2º del Decreto reitera que para el cálculo del efecto debe tenerse en cuenta lo establecido tanto en la Ley 388 como en el acuerdo 118 de 2003, así:

(...)

En el artículo 3º se establece la competencia para revisión del cálculo y la liquidación de la participación, y al respecto señala:

(...)

Atiende la anterior norma al hecho que son el Catastro Distrital o el IGAC las entidades encargadas de establecer el cálculo del efecto plusvalía y por lo tanto es Planeación Distrital a quien le corresponde revisar que dicha determinación se haya hecho conforme a las normas legales y reglamentarias y ajustándose a los parámetros técnicos establecidos. Una vez Planeación determina su conformidad con el cálculo efectuado por el Catastro o el IGAC, deberá liquidar el efecto plusvalía sobre cada uno de los inmuebles de la zona geoeconómica homogénea. En el caso que nos ocupa, tanto la determinación por el Catastro, como la revisión por parte de Planeación se dieron antes de la expedición de la Resolución 220 de 2004, hechos que derivaron en la expedición de Planeación de dicha resolución, por lo que el único paso que resta por agotar es la actualización de los valores liquidados conforme lo señala el inciso 3 de artículo 3 del Decreto 084 arriba citado.



Continuación de la Resolución No. **No 0973** 12 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

Analicemos ahora los artículos 4º y 5º del Decreto 084 de 2004 que rezan:

(...)

De las anteriores normas se establece que contra los actos administrativos que establecen y liquidan el efecto plusvalía cabe el recurso de reposición, tal y como lo señala el artículo 82 de la ley 388 de 1997, y que dichos actos una vez en firme deberán ser registrados en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria. Nuevamente nos encontramos ante una hipótesis legal que ya fue previamente agotada, la resolución 220 de 2004 tuvo su término de ejecutoria, quedó en firme y por tal razón fue inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios propiedad de las sociedades que represento. De tal suerte que dicha inscripción, ni el acto inscrito pueden ser entonces desconocidos por esa Subsecretaría con la expedición de la Resolución 0563 de 2007 y que se ataca por medio del presente recurso.

Ahora bien, el artículo 9 del Decreto 084 establece:

(...)

Es absolutamente clara la disposición: "La determinación privada que está obligado a hacer el contribuyente al declarar y pagar la participación, se realizará teniendo en cuenta el efecto de plusvalía por metro cuadrado determinado en la resolución de liquidación y el número efectivo de metros cuadrados objeto de la licencia solicitada". Allí no hay lugar a mayores interpretaciones, y en el presente caso se traduce en el hecho que mis poderdantes, al momento de efectuar la liquidación privada de pago solamente tendrá en cuenta dos aspectos: el efecto plusvalía determinado en la resolución de liquidación, en este caso la 220 de 2004 y el número de metros cuadrados objeto de la licencia que se solicita. Para poder efectuar dicha liquidación el único requisito adicional es la actualización del valor, conforme al IPC, por parte de la SDP.

Por último, me permitiré efectuar un breve análisis sobre el artículo 7º del Decreto 084 de 2004 que establece:



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

"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."

El citado artículo establece que en caso de englobe de predios, si hay un aumento en la edificabilidad el predio será objeto de la participación en la plusvalía, norma que debe ser interpretada a la luz de las disposiciones legales, vigentes sobre la materia, en especial los hechos generadores establecidos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, pues interpretar que el englobe por sí solo constituye un hecho generador de plusvalía es abiertamente contrario al principio constitucional tributario de la legalidad. Dicha hipótesis debe ser interpretada bajo la premisa que debe haber, necesariamente una comparación de la normativa urbanística aplicable al predio: qué se permitía antes y que se permitía después de la acción urbanística del estado, de tal suerte que si la conclusión es que antes de la acción urbanística, la norma aplicable permitía el englobe predial y luego de la acción urbanística también, no se puede entonces concluir válidamente que existe efecto plusvalía pues lo permitido por la norma antes y después es lo mismo.

3. LA PRELIQUIDACIÓN ESTÁ FALSAMENTE MOTIVADA.

En el Memorando No. 3-2007-04050 del 29 de Mayo de 2007, remitido por Gustavo Ramírez Páez, Director de Norma Urbana, y que es fundamento de la resolución 0463 de 2007, se expresó:

"Por otra parte esta Secretaría expidió la resolución No. 220 de 2004, por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado para los predios de las UPZ 88/97, EL REFUGIO/CHICÓ-LAGO, en la cual no se encontró referencia a los predios en consulta."

Dicha afirmación es completamente alejada de la realidad, puesto que como se ha señalado a lo largo del presente recurso la resolución 220 liquidó el efecto plusvalía para los predios propiedad de mis poderdantes, pues éstos se encuentran señalados en el folio No. 92 del Cuadro No. 1 que hace parte



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

integrante de dicha Resolución y, por otra parte, la Resolución se encuentra inscrita en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria."

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante Resolución número 0821 de 16 de octubre de 2007, confirmó en todos sus apartes el acto administrativo recurrido, con los siguientes razonamientos:

"Efectivamente, como bien lo manifiesta el recurrente, la Resolución 220 de 2004, por la cual se liquidó el efecto de plusvalía generado por el Decreto 075 de 2003 que reglamentó la UPZ Refugio Chicó Lago, entre otras, determinó el efecto de plusvalía para los predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con números de matrículas inmobiliarias 50C-121300 y 50C-182201 respectivamente, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE considerados de manera individual. No obstante, la decisión de los particulares de desarrollar los dos predios de manera conjunta con un mismo proyecto arquitectónico, hace que los potenciales de aprovechamiento del predio resultante sean completamente diferentes a los potenciales de aprovechamiento para los predios individualmente considerados, situación que previó el artículo 7 del Decreto 084 de 2004, al señalar:

(...)

En el mismo sentido, el artículo 6 de la Resolución 220 de 2004 definió que:

"ARTÍCULO 10 (sic).- *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 liquidación, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada y declarada por el propietario o poseedor en el momento de solicitud de la licencia de urbanismo y/o construcción, de conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 084 del 2004, y en las demás normas reglamentarias del sistema de declaración y pago de la participación de plusvalía, con base en el efecto de plusvalía calculado de manera general en el Informe Técnico de la respectiva UPZ."*

Ahora bien, el hecho generador del efecto de plusvalía en los casos de englobe, no es el englobe en sí mismo, sino la mayor edificabilidad generada como consecuencia de éste, así que el hecho generador en estos casos es el consagrado en el numeral 2º del

[Firma]
17



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

Artículo 3º del Acuerdo 118 de 2003.

En armonía con lo anterior, la existencia o no del hecho generador de plusvalía se determina a partir de la comparación de los potenciales de edificación para el lote resultante del englobe en los dos escenarios normativos, Acuerdo 6 de 1990 y Decreto de UPZ, y no como de manera inexacta lo interpreta el recurrente cuando afirma que por el hecho de que el englobe predial se encuentre permitido en los dos escenarios normativos no existe acogimiento a norma urbanística más favorable y en consecuencia no existe hecho generador de plusvalía.

La Dirección de Norma Urbana por medio del memorando 3-2007-04050 del 29 de mayo de 2007 expidió el estudio de comparación normativa para este caso, según el cual el predio resultante del englobe en el escenario de Acuerdo 6 de 1990 tiene un potencial de construcción de 1.335,56 mts², mientras que en el escenario de la UPZ tiene un potencial de construcción de 4.665,44 mts², lo que equivale a una diferencia de 3.328,34 mts² de construcción adicional.

Así las cosas, aún cuando a través de la Resolución 220 de 2004 se liquidó el efecto de plusvalía para los predios considerados individualmente, la solicitud de licencia de construcción involucra el desarrollo conjunto de los dos predios a través de un mismo proyecto, que equivale a un cambio de la situación de hecho de estos predios, y en consecuencia hace inaplicable la liquidación elaborada con unos presupuestos de hecho diferentes, como lo son los predios considerados individualmente. No obstante estar vigente la Resolución 220 de 2004, dado que no es posible prever las mutaciones prediales, que como esta, se presentan con posterioridad a la reglamentación y liquidación de la UPZ, el englobe debe ser estudiado y liquidado con posterioridad a la expedición de dicha resolución. Esta es la razón de ser de lo consagrado en los citados artículos 7º del Decreto 084 de 2004 y 6º de la Resolución 220 de 2004.

Ahora bien, la Resolución 0563 del 16 de julio de 2007, aquí recurrida, constituye un precálculo del efecto de plusvalía derivado del englobe de los predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28, que se expide en virtud del párrafo 1º del artículo 8 del Decreto 084 de 2003, con el cual se busca que el contribuyente pueda continuar con el trámite de la licencia de construcción, aún cuando no se encuentre en firme la liquidación definitiva del efecto de plusvalía. Por esta razón, en el inciso séptimo de la parte considerativa de la Resolución 0563 del 16



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

de julio de 2007, se establece que:

"Los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente."

De ninguna manera, la Resolución 0563 del 16 de julio de 2007 está reemplazando la liquidación definitiva del efecto de plusvalía que debe ser el resultado del procedimiento descrito en la Ley 388 de 1997, elaborada conjuntamente con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Precisamente, previendo que el procedimiento de liquidación del efecto plusvalía requiere del recorrido de todas las etapas previstas en la ley, es que se elabora el precálculo tendiente a la obtención de la licencia de construcción.

En cuanto a la determinación privada de la participación en plusvalía, consagrada en el artículo 9 del Decreto 084 de 2003, es necesario precisar que se realiza con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado que señala la resolución de liquidación del efecto de plusvalía, que en este caso aún no ha sido expedida, dado que, como ya se afirmó anteriormente, frente a la imposibilidad de prever las mutaciones prediales, se elabora con posterioridad a la decisión de los particulares de englobar.

Finalmente, el memorando No. 3-2007-04050 del 29 de mayo de 2007, expedido por la Dirección de Norma Urbana y que hace parte de los fundamentos de la Resolución recurrida, fue aclarado por el memorando No. 3-2007-05420 del 16 de julio de 2007, en el sentido de manifestar que los predios objeto del englobe que nos ocupa están incluidos en la Resolución 220 de 2004."

Que previo a decidir el recurso, esta Secretaría realiza los siguientes:

RAZONAMIENTOS

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



Continuación de la Resolución No. 0973

12 DIC. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

La sociedad recurrente afirma que el Decreto 075 de 2003 (UPZ Refugio Chicó/Lago), modificado por el Decreto 059 de 2007, con la cual "supuestamente" se permite el englobe de estos predios, en realidad no configura una acción urbanística generadora de plusvalía, ya que la norma anterior, el Decreto 736 de 1993, también permitía el englobe de los predios, lo cual no significa acogerse a una norma más favorable.

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 luego 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 y sus reglamentarios.

En el 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 que ahora los rige según las normas de POT y los instrumentos que lo desarrollan, esto es, se debe establecer a qué tenían derecho



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

los predios englobados antes del POT y a qué tienen derecho con ocasión de su expedición.

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

Para el caso concreto en virtud del englobe se presentó una mayor área construible, comparada con la que permitía la norma para los lotes englobados según normas del Acuerdo 6 de 1990, como así lo demuestra el Estudio Normativo realizado por la Dirección de Norma Urbana, según Memorando número 3-2007-04050 de 29-05-2007, 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 3.328,34 m².

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

2. En cuanto a que la preliquidación desconoce el trámite administrativo para determinar el efecto plusvalía.

La sociedad como sustento de este cargo expone diferentes argumentos:

2.1. Señala que con la expedición de la Resolución número 0563 de 2007, expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, se desconocen las normas que regulan la determinación del efecto plusvalía a nivel Nacional y Distrital, ya que respecto de sus predios, todo el procedimiento descrito en los artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997, se había seguido con la Resolución 220 de 22 de abril de 2004, de tal suerte que *"... luego de la expedición de la resolución y su respectiva inscripción solamente quedaba a la espera de la ocurrencia de uno cualquiera de los hechos que determinan la exigibilidad de la participación, tal y como se establece en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997"*. Ante ello afirma que a la Secretaría de Planeación Distrital, solo le quedaba aplicar el artículo 79, parágrafo, de la Ley 388 de 1997, y el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

2004, consistente en la actualización del valor liquidado en la resolución 220 de 2004

Al respecto, esta Secretaría advierte que el acto administrativo impugnado contiene un precálculo del efecto plusvalía, el cual se encuentra regulado en el parágrafo del artículo 8, del Decreto 084 de 2004, como un mecanismo expedito para facilitar la obtención de la licencia urbanística, ante la ausencia del cálculo definitivo, situación que lo convierte en un mecanismo transitorio mientras se expide aquél. Precisamente por lo expuesto, en el último párrafo de los considerandos de la Resolución número 0563 de 16 de julio de 2007, se señala *"Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precalculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente."*

Sobre el punto, este Despacho señala que mediante la Resolución 220 de 2004, se liquidó el efecto plusvalía de los predios existentes en ese momento en las respectivas UPZs, y no, lógicamente, respecto de aquellos que en el futuro nacieran de un englobe, como se previó en el artículo 6 de la parte resolutive "En el evento que por efecto del englobe de lotes de terreno, efectuado bajo la vigencia de los Decretos que reglamentan las UPZ objeto de la presente liquidación, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada y declarada por el propietario o poseedor, en el momento de solicitud de la licencia de urbanismo y/o construcción, de conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 084 del 2004, y en la demás normas reglamentarias del sistema de declaración y pago de la participación de plusvalía, con base en el efecto de plusvalía calculado de manera general en el Informe Técnico de la respectiva UPZ". Como consecuencia de esta norma, la Resolución número 563 de 2007, realizó el precálculo del efecto plusvalía respecto de un predio diferente a los considerados individualmente en la Resolución número 220 de 2004, contemplado en la solicitud de licencia como un englobe, situación fáctica inexistente cuando fue expedida esta resolución.

Así, mal se puede afirmar que el predio de la solicitud de licencia, objeto de la Resolución número 0563 de 16 de julio de 2007, ya hubiese agotado el trámite de liquidación del efecto plusvalía realizado en la Resolución 220 de 2004, por cuanto,



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

como quedó visto, ésta tuvo en cuenta unos supuestos fácticos diferentes a los tomados en aquella. En tal virtud, por tratarse del englobe de unos predios que solo se liquidaron individualmente en la Resolución número 220 de 2004, fue necesario al tenor de la norma, realizar la liquidación del efecto plusvalía, ya que los potenciales de aprovechamiento de edificabilidad cambian en uno u otro escenario normativo. Por tal motivo, no le asiste razón a la sociedad cuando afirma que respecto de sus predios, ya se había agotado el procedimiento de liquidación del efecto plusvalía culminado con la Resolución 220 de 2004.

2.2. En segundo lugar, la sociedad recurrente argumenta la violación del principio de legalidad de los tributos, al exponer que el señalamiento de los hechos generadores de la participación en la plusvalía le corresponde únicamente al legislador y que el simple englobe de dos o mas predios no fue considerado como tal en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Sobre este cargo, el Despacho considera que la sociedad recurrente parte del supuesto errado de estimar que el englobe en si mismo es un hecho generador del efecto plusvalía, lo cual en ningún momento se ha considerado en esta actuación administrativa. Aquí, el hecho generador sigue siendo el señalado en el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, consistente en "La autorización de un mayor aprovechamiento de suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez", materializado en nuestro caso con la expedición de la respectiva UPZ, contentiva de las normas de edificabilidad para los predios respecto de los cuales se solicita licencia de construcción en sus diferentes modalidades.

El englobe en si mismo solo obedece a la voluntad de un agente económico en querer edificar sobre un predio más grande o con mayor capacidad a la que fue concebida en el loteo inicial, sobre el cual, al igual que los predios originarios, se deben aplicar los índices de ocupación y construcción señalados para el respectivo sector en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ. Obsérvese como en uno u otro caso el hecho generador de la plusvalía es el mismo, esto es el señalado en el numeral 3, artículo 74, de la Ley 388 de 1997. Aceptar la tesis planteada por las sociedades recurrentes, significaría afirmar que siempre que se esté ante un



No 0973

12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

englobe se causaría el efecto plusvalía, lo cual no siempre es así, ya que hay casos donde a pesar del englobe no se genera la plusvalía debido a que la norma contenida en la UPZ, comporta un menor aprovechamiento de la edificabilidad. Reafirma lo anterior el ejercicio normativo que en la actualidad viene haciendo la Subsecretaría de Planeación Territorial, el cual realiza la comparación de normas tomando el mismo supuesto fáctico, es decir, el potencial del área bajo englobe con normas de Acuerdo 6 de 1990, en comparación con las del Plan de Ordenamiento Territorial y sus decretos reglamentarios.

3. En cuanto a la falsa motivación de la preliquidación.

Las sociedades en el recurso señalan que el Memorando número 3-2007-04050 del 29 de mayo de 2007 que sirvió de fundamento a la resolución impugnada, en la que se señala que no se encontró referencia a los predios en la Resolución 220 de 2004, es completamente alejada de la realidad como se ha señalado a lo largo del presente recurso.

Sobre este punto, esta Secretaría advierte que si bien se trata de un error que no tiene mayor trascendencia dado que estamos ante la situación fáctica del englobe y no de los predios considerados individualmente, tal error fue subsanado con el Memorando 3-2007-05420 de 16/07/2007.

En consecuencia,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: No acceder a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la sociedad ESPUMADOR Y CIA LTDA. Y MUÑOZ ARBOLEDA Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION, contra la Resolución No. 0563 del 16 de julio de 2007, expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con fundamento en los considerandos que anteceden.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar la presente decisión a los representantes legales de las sociedad ESPUMADOR Y CIA LTDA. Y MUÑOZ ARBOLEDA Y CIA S. EN C. EN

24



No 0973 12 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

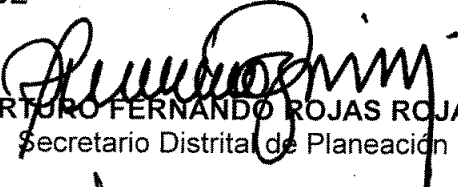
Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00563 del 16 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Transversal 5 No. 87-06 y Transversal 5 No. 87-28 identificados con los Folios de Matriculas Inmobiliarias números 50C-121300 y 50C-180201, y con CHIPS AAA0093ANYN y AAA0093ANZE

LIQUIDACION, o a su apoderado, haciéndoles saber que contra ella no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá a los

12 DIC. 2007

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Fabiola Ramos Bermúdez 
Proyectó: Humberto Costa Calderón