



e

**RESOLUCIÓN No. 0936 05 NOV. 2008**

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."*

**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,

**ANTECEDENTES**

I.- Que la Ley 388 de 1997, en el artículo 73, consagra que las entidades públicas tienen derecho a participar en las plusvalías resultantes de los beneficios que generan las acciones urbanísticas que reglamentan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. La misma disposición, establece que los Concejos Municipales y Distritales mediante Acuerdos de carácter general, señalarán normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

II.- Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., a través del Decreto 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.

III.- Que la Dirección del entonces Departamento Administrativo de Planeación (hoy Secretaría Distrital de Planeación), expidió la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006 por la cual liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS de la Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48 CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y dispuso en el artículo 1º, que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe citado, era el equivalente a novecientos seis mil novecientos cincuenta y cinco pesos (\$906.995,00).

IV.- Que la sociedad PROYECTOS INTEGRADOS S.A., a través de su Representante Legal doctor VLADIMIR TORRADO JAIME, identificado con la cédula de ciudadanía 91270982, interpuso el día 27 de junio de 2008, recurso de reposición contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006.

V.- Que mediante radicación 3-2008-04930 de 2 de julio de 2008, la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica remitió a la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, los argumentos de orden económico del recurso, para que en coordinación con la UAECD, se pronunciaran sobre los mismos.

VI.- Que con memorando 2-2008-22339 de 4 de julio de 2008, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, en





**Continuación de la Resolución No. No 0 9 3 6      0 5 NOV. 2008**

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."*

relación con los argumentos del recurrente, un nuevo cálculo con base en la nueva metodología acordada según acta de octubre 9 de 2007.

**VII.-** Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica remitió a la Subsecretaría Jurídica con Memorando 3-2008-06508 de 21 de agosto de 2008, el Oficio 2008EE2207 de 5-08-2008 de la UAECD, contenido del concepto técnico de revisión del cálculo definitivo para el englobe de la Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48.

**VIII.-** Que la sociedad Proyectos Integrados S.A., a través de su representante legal, con radicado 1-2008-40614 de 23 de septiembre de 2008, solicitó a la Subsecretaría Jurídica el pronunciamiento de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con la finalidad de estudiarlo y presentar las objeciones del caso. Con Oficio 2-2008-31328 de 23 de septiembre de 2008, se surtió el traslado del mismo para que dicha sociedad presentara las objeciones que considerara pertinentes.

**IX.-** Que con radicado 1-2008-41138 de 25 de septiembre de 2008, el representante legal de la sociedad Proyectos Integrados S.A., presentó ante la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, escrito de objeciones al estudio técnico elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-.

**X.-** Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, con radicado 1-2008-45247 de 24 de octubre de 2008, remite a la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, la respuesta a las objeciones presentadas por la sociedad Proyectos Integrados, respecto del Acuerdo 6 de 1990, en cuanto al análisis de edificabilidad, el cálculo de edificabilidad por aislamientos, el equipamiento comunal privado, la cantidad de unidades a construir, la exigencia de parqueaderos, las variables definidas para el cálculo del avalúo, y la exigencia de parqueaderos en POT con Decreto 075/03 y del análisis de costos del cuadro económico comparativo.

**XI.-** Que la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con memorando 3-2008-09342 de 30 de octubre de 2008, envió a la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, el documento contenido de las respuestas a las objeciones presentadas por la sociedad, el cual finalmente señala *"Es de observar que estas actuaciones se producen dentro del trámite de liquidación definitiva de la participación en plusvalía de los predios de la referencia, y que el nuevo concepto técnico elaborado por la UAECD guarda concordancia con los mismos criterios que ha venido exponiendo esta Subsecretaría"*.

En consecuencia, se hacen los siguientes:





## Continuación de la Resolución No. No 0936 05 NOV. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."*

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### 1. Oportunidad del Recurso de Reposición.

Al revisar el expediente contentivo de la actuación administrativa que culminó con la expedición de la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, se observa que no se agotaron todos los medios para dar cumplimiento al artículo 7 de la misma, mediante el cual se ordenó notificar personalmente al representante legal de Proyectos Integrados S.A., titular del derecho de dominio del predio resultante del englobe objeto de esta resolución.

Lo anterior, debido a que la citación enviada a través de un particular contratado por esta entidad, no resultó ser el medio mas eficaz para informar al interesado que debía comparecer a notificarse personalmente, por no haber sido hallada la dirección como consta en Acta de fecha 10 de enero de 2007, suscrita por la auxiliar administrativa adscrita a la Dirección de Economía Urbana, donde consta *"... no fue posible hallar la dirección (la Carrera 54 C solo va hasta la Carrera 54)"*; lo cual está en contradicción con la certificación de nomenclatura oficial de fecha 25 de junio de 2008, expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, aportada al expediente por el recurrente, donde se certifica la existencia del predio con nomenclatura KR 54 C No. 152 A -74, IN 13 AP 402, a partir de 31 de diciembre de 2003.

Ante la situación anterior, la administración en primer término debió citarlo por correo certificado con fundamento en el artículo 44 del Código Contencioso Administrativo, para la correspondiente notificación personal y no, a notificarlo por edicto como en efecto se hizo.

La norma es del siguiente tenor literal *"Deber y forma de notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto"*. (Subrayado por fuera del texto).

Sobre el carácter subsidiario de la notificación por edicto, es pertinente traer a colación apartes de la sentencia proferida por el Honorable Consejo de Estado, Sección Primera, Exp. 3358, 17 de abril de 1997, M. P. Juan Alberto Polo Figueroa, en el siguiente sentido:

*"La Corporación, partiendo de una racional interpretación del artículo 45 del Código Contencioso Administrativo, ha estimado en reiterada jurisprudencia que la notificación principal y la que más interesa al derecho de defensa es la notificación personal, de allí que la administración deba desplegar la mayor actividad*





Continuación de la Resolución No. Nº 0936 05 NOV. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."

***posible para hacerla efectiva, y que sólo cuando las circunstancias no permitan lograrla es cuando le está autorizado acudir a la notificación por edicto***, lo que significa que ésta es subsidiaria de la notificación personal, de modo que no es viable dar como surtida la notificación cuando debiéndose hacer personalmente se acuda al mecanismo del edicto en ausencia de actividad administrativa encaminada a realizarla en la primera forma". (Resaltado por fuera del texto).

Con fundamento en lo anterior, se debe indicar que la notificación de la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, no se surtió en debida forma, y en consecuencia, debe aceptarse que ésta se realizó por conducta concluyente el día 27 de junio de 2008, fecha en que el recurrente interpuso ante esta Entidad el recurso de reposición contra tal acto administrativo.

Sobre la notificación por conducta concluyente, el artículo 48 del Código Contencioso Administrativo, establece que sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada, dándose por suficientemente enterada, convenga en ella o utilice en tiempo los recursos legales. Al respecto, la jurisprudencia ha dicho:

"(...)

*En este punto la Sala considera que si en el acto administrativo del cual se surte la notificación por conducta concluyente están expresamente indicados los recursos que legalmente proceden contra el mismo, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo, como lo ordena el artículo 47 del Código Contencioso Administrativo, resulta imperioso concluir que el interesado tiene la doble opción que consagra el artículo 48 ibídem, esto es, convenir con la decisión o utilizar en tiempo dichos recursos dentro del plazo legal a partir de la notificación por conducta concluyente, puesto que si no lo hace en este último caso, no agota la vía gubernativa, requisito sine qua non para ocurrir en demanda ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, conforme lo dispone el inciso primero del artículo 135 ibídem. Por el contrario, la Sala considera que sin en el texto del acto administrativo del cual se surte la notificación por conducta concluyente no se indican expresamente los recursos que proceden contra el mismo, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo, ello debe entenderse como que la administración no le dio al interesado la oportunidad de recurrir, en cuyo caso se presenta la figura que contempla el inciso tercero del citado artículo 135, es decir, que puede demandar directamente los correspondientes actos dentro de los cuatro (4) meses siguientes al de la fecha en que se produjo la notificación por conducta concluyente, pues de lo contrario la acción de nulidad y restablecimiento que se ejerza habrá caducado". (C.E., Sec. Primera. Auto 3894, jul. 11/96. M.P. Libardo Rodríguez Rodríguez).*





## Continuación de la Resolución No. No 0936 05 NOV. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."*

Corolario de lo expuesto, se debe aceptar que el recurso de reposición interpuesto por la sociedad Proyectos Integrados, el día 27 de junio de 2008, se hizo en forma oportuna, en razón a que solo hasta esta fecha se dio por suficientemente enterada de la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006; por lo que se entrará a estudiar de fondo.

### 2. Análisis del recurso de reposición.

2.1. El recurso de reposición cuestiona principalmente (numerales 2.1., 2.2., 2.3. 2.5.), el cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, y especialmente en el numeral 2.4., señala que la Secretaría Distrital de Planeación violó el artículo 388 de la Constitución Política, por haber expedido retroactivamente la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006. En consecuencia siguiendo el mismo orden, en primer término se hará referencia a las respuestas dadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- esa entidad a los motivos de inconformidad del recurso de fecha 27 de junio de 2008 y a las observaciones de fecha 25 de septiembre de 2008, realizadas a la respuesta inicial; las cuales hacen parte integral de esta actuación administrativa. En segundo lugar, se estudiará el motivo de inconformidad contenido en el numeral 2.4. del recurso.

2.1.1. La sociedad recurrente señala que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- se extralimitó en sus funciones al aplicar unos criterios en la estimación del efecto plusvalía diferentes a los tenidos en cuenta por la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales solo fueron concertados en acta firmada entre las dos entidades en octubre de 2007.

Sobre este punto, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, señala que de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, los evaluadores tienen la responsabilidad de la correcta aplicación de la reglamentación urbanística del predio objeto de avalúo, por lo tanto no se extralimitó en sus funciones.

2.1.2. La recurrente señala con fundamento en un ejercicio normativo comparativo entre el Acuerdo 6 de 1990 y el Plan de Ordenamiento Territorial con su Decreto Reglamentario 075 de 2003, que el incremento que se presenta es de 830.98 m<sup>2</sup>, que difiere del presentado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, en 1.084,5, producto de comparar un área neta vendible para el Acuerdo 6 de 1990 de 3.969,50 m<sup>2</sup>, contra el potencial por aplicación del índice de construcción con la norma del POT.

Al respecto, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, no comparte este argumento, ya que no tiene en cuenta otras exigencias normativas para calcular el potencial de edificación en cada uno de los escenarios, como es la del Equipamiento Comunal Privado.





## Continuación de la Resolución No. 0936 05 NOV. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."*

Para el efecto, transcribe la definición de área construida contenida en el artículo 2 del Decreto 159 de 2004, el cual señala cuáles áreas se deben contabilizar como construidas para calcular el índice de construcción.

### **"ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.**

*Se adoptan las siguientes definiciones de carácter general:*

- a. *Antejardín: Área libre de propiedad privada perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.*
- b. *Área total construida: Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos*

(...)"

2.1.3. La impugnante manifiesta que el ejercicio realizado por la UAECD, incurre en los siguientes errores: En Acuerdo 6 de 1990 el área mínima de parqueo es de 1.429 metros, y se están costeano 2.697,650, es decir dos sótanos, cuando el proyecto era realizable en un sótano, lo cual reduce los costos directos e indirectos, lo que aumenta el valor del suelo con Acuerdo 6 de 1990; el valor del suelo en POT es muy elevado para el año 2004, ya que dicho valor en la Resolución 220 de 2004, por zona homogénea en toda la UPZ Chico-Refugio Lago fue de \$1.500.000,00; y es muy elevado el valor de venta del metro cuadrado para vivienda de \$1.850.000, para el año 2002, conforme las revistas especializadas de oferta de mercado inmobiliario.

En relación con estos argumentos la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD- *"...acoge las observaciones realizadas y se realiza un nuevo cálculo, el cual se explica más adelante"*.

2.1.4. La sociedad Proyectos Integrados, expone que el cálculo del efecto plusvalía practicado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, es contrario al Decreto 1788 de 2004, ya que por un incremento en edificabilidad de 830 metros, no es entendible que el lote haya obtenido un mayor valor en el equivalente a \$1.309.643.000,00.

Sobre este cuestionamiento, la UAECD, responde que el efecto plusvalía cambia teniendo en cuenta las modificaciones planteadas, por lo que la respuesta se encuentra en el nuevo cálculo.



No 0 9 3 6      0 5 NOV. 2008

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

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."

Como conclusión de lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro, expone:

*"En todo caso, se aplicaron los lineamientos establecidos en el acta suscrita por la UAECD y la SDP el 8 de octubre de 2007, de acuerdo a lo solicitado por la secretaría según el oficio 2-200822339 del 4 de julio de 2008.*

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

*De acuerdo con los valores aproximados al mil más cercano, obtenidos aplicando las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, se obtuvo un mayor valor de \$394.236,80 por metro cuadrado sobre el área del terreno englobado."*

2.2. Posteriormente, el representante legal de la sociedad Proyectos Integrados realiza observaciones al estudio anterior de la UAECD, respecto del análisis de edificabilidad de Acuerdo 6 de 1990, en cuanto al fondo útil en primer piso, los aislamientos, el equipamiento comunal privado, la cantidad de unidades a construir, las exigencias de parqueadero, las variables definitivas para el cálculo del avalúo. Y las exigencias de parqueaderos en POT con el Decreto 075 de 2003, y respecto del análisis de costos del cuadro económico comparativo.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, respondió las observaciones, así:

*"(...)*

*1. Respecto del análisis de edificabilidad en Acuerdo 6 de 1990.*

*1.1 En cuanto al Fondo Útil 1° Piso numeral (sic) (h) se toman 31.1 metros por la utilización de 1.9m del aislamiento posterior para equipamiento comunal privado, lo cual aunque es posible no es una obligación según la norma, por lo tanto solicito sea considerado el mayor potencial que corresponde a 33 m.*

*Con motivo de realizarse un nuevo cálculo estas dimensiones variaron. No obstante, para el nuevo cálculo, el fondo útil quedó de 30.05m teniendo en cuenta que se tomó parte del aislamiento posterior en primer piso (2.95m) para cumplir con la exigencia de equipamiento comunal privado. De no hacer uso de parte de este aislamiento posterior, o bien del lateral, sería necesario afectar parte de la volumetría pero de todas maneras se dará cumplimiento con el equipamiento comunal privado.*

*2. Respecto al cálculo de edificabilidad por aislamientos en Acuerdo 6 de 1990*

*2.1 El Área construible r (sic) Piso numeral (P) se afecta al tomar el nuevo valor en el numeral anterior para un resultado de 1254 m<sup>2</sup>.*

*Por supuesto que sí. Al disminuir la dimensión del fondo, el área del primer piso disminuye. En el nuevo ejercicio esta es de 1.141.90 m<sup>2</sup>*





## Continuación de la Resolución No. 0 9 3 6 0 5 NOV. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."

2.2 En el cálculo del Área bajo cubierta numeral (sic) (s) no se tuvo en cuenta la dimensión del voladizo en la fórmula lo cual modifica el resultado obteniéndose un valor de 673.44 m<sup>2</sup>.

En el nuevo ejercicio se considera el voladizo para obtener el fondo del área bajo cubierta e igualmente su área.

2.3 El Área Total construida numeral (sic) (t) se afecta al modificar los numerales anteriores para un valor de 4692.24 m<sup>2</sup>.

El área total construida es de 4.580.14 m<sup>2</sup>, resultado de sumar el área del primer piso con la de los pisos superiores y el área bajo cubierta.

2.4 El total de los Puntos Fijos 10% numeral (sic) (u) se recalcula obteniendo el 10% del área resultante de restar del área total construida el área bajo cubierta debido a que en esta última no existen puntos fijos de propiedad común.

Los puntos fijos se refieren a un porcentaje establecido como indicador de uso LU, definido en porcentaje del área construida. Para vivienda este indicador de uso corresponde al 10%. Este I.u. hace parte de la metodología establecida entre la SDP y la UAECDD para el cálculo de englobes prediales.

2.5 El ÁREA COMPARAR numeral (V) se modifica con los cambios anteriores.

Es consecuencia de los cálculos anteriores pues trae acumulado valores diferentes

2.6 La Circulación adicional 5% numeral (sic) (w) se modifica al aplicarse este porcentaje sobre la nueva área comparar

Igualmente es acumulativo

2. 7 El Área vendible numeral (sic) (x) se modifica debido al cambio en los dos ítems anteriores

La misma condición acumulada.

3 Respecto al Equipamiento comunal privado (ECP) en Acuerdo 6 de 1990.

Se modifican todos los ítems debido a los cambios en los numerales anteriores

Esta relacionado con la exigencia en equipamiento comunal privado ECP y el área neta construida.

4 Respecto a la cantidad de unidades a construir en Acuerdo 6 de 1990.





Continuación de la Resolución No. No 0936 05 NOV. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."

*El número de unidades cambia al modificar el área vendible de 18 a 19 und*

*En el nuevo ejercicio son 18 unidades a las que, ajustando su área les corresponde 176.53 m2 cada una.*

*5 Respecto a la exigencia de parqueaderos en Acuerdo 6 de 1990.*

*5.1 La norma exige un parqueadero por cada unidad de vivienda (1 e/unidad de viv) lo cual afecta los numerales (sic) (af), (ag)*

*Efectivamente se exige 1 parqueadero privado por cada vivienda y 1 parqueadero para visitantes por cada tres viviendas.*

*5.2 El Total parqueaderos Visitantes numeral (sic) (ai) se modifica al cambiar el total de unidades a construir*

*Está previsto en el nuevo ejercicio.*

*5.3 El Total parqueaderos numeral (sic) (ak) se modifica al cambiar los numerales anteriores.*

*Es acumulativo.*

*6 Respecto a las variables definitivas para el cálculo del avalúo en Acuerdo 6 de 1990.*

*Se modifican todos los items debido a las modificaciones anteriores*

*Es consecuencia del cálculo con diferentes valores.*

*7 Respecto a la exigencia de parqueaderos en POT Decreto 075/03*

*7.1 La norma exige un parqueadero por cada unidad de vivienda (1 e/unidad de viv) lo cual afecta los numerales (sic) (aj), (ag) y (ak)*

*Está previsto en el nuevo cálculo*

**8. Respecto Al ANÁLISIS DE COSTOS del cuadro Económico Comparativo**

*8.1 En los COSTOS TOTALES numeral (sic) (be) La UAECDD toma como valor \$4.362.176.711.60 debido al valor m2 asignado para evaluación. De la manera mas atenta solicito se tome en cuenta la declaración de corrección efectuada con ocasión del Auto de Inspección Tributaria 2007EE69029 realizada por la Secretaria Distrital de Hacienda, en la cual se nos ordenó señalar como costos directos la suma de \$4.575.603.000 y efectuar el pago correspondiente.*



No 0 9 3 6      05 NOV. 2008

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

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."*

*Por tratarse de un ejercicio hipotético, en el que no se tiene acceso a los estados contables, fiscales, presupuestales entre otros, del proyecto verdadero, no es preciso adoptar el valor indicado como corrección tributaria tal como lo indica en su petición.*

*Los valores empleados obedecen a la proyección de un producto inmobiliario, donde se incurre en unos costos y se obtiene una utilidad, que se descuentan de unas ventas del proyecto. Todos los datos aquí utilizados son verificables y ajustados a la realidad del mercado inmobiliario y las posibilidades de que este sea rentable acorde con la legitimidad que otorgan las normas urbanísticas en cada escenario. Constituye pues, un análisis de viabilidad que no pretende alejarse de la posibilidad técnica y económica de ejecutarse".*

Finalmente, la Unidad Administrativa Especial de Catastro -UAECD- concluye **"CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA:** De acuerdo con los valores aproximados al mil más cercano, obtenidos aplicando las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, obtuvo un mayor valor de \$234.790,02 por metro cuadrado el área del terreno englobado"

3. En cuanto a la afirmación del representante legal de la sociedad PROYECTOS INTEGRADOS S. A., en el sentido de que la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, fue aplicada retroactivamente, ya que la plusvalía fue adoptada en el Distrito de Bogotá con el Acuerdo 118 del día 30 de diciembre de 2003, y el hecho generador (Decreto 075 de 20 de marzo de 2003), surgió con anterioridad a la adopción de dicho Acuerdo, vulnerando el artículo 388 de la Constitución Política,

Al respecto, no se advierte que la liquidación del efecto plusvalía realizada mediante la Resolución 1036 de 15 de noviembre de 2006, haya violado la norma invocada por la sociedad recurrente, ya que su expedición se fundamentó en el Acuerdo 118 de 2003, artículo 5, parágrafo primero, que dispone:

*"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 conforme a lo establecido en el presente artículo, habrá lugar a la liquidación y cobro de la participación en plusvalía. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo, la Administración Distrital procederá a liquidar de manera general el efecto de plusvalía de acuerdo con las reglas vigentes"*

Esta norma fue objeto de demanda de simple nulidad, la cual fue denegada en primera instancia por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA, SECCIÓN CUARTA Sub-Sección "A", mediante sentencia de 21 de febrero de 2007, con ponencia de la doctora





Continuación de la Resolución No. No 0936 05 NOV. 2008

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."

MARIA MARCELA DEL SOCORRO CADAVID BRINGE, Expediente 2800023270002005-00262-01, donde expresó:

*"El aparte subrayado es claro en determinar que solo en los casos en que no se haya concretado el hecho generador esto es en los casos en que se haya emitido acciones urbanísticas pero no se haya adoptado decisión respecto a un predio en particular (una licencia de urbanización o de construcción por ejemplo) que es el otro supuesto para la ocurrencia del hecho generador del tributo conforme a lo explicado en apartes anteriores. Así las cosas el párrafo en cita no es contrario al principio de no aplicación retroactiva de la ley tributaria por el contrario, la norma claramente respeta el citado principio cuando hace la salvedad de que: "no se haya concretado el hecho generador" No prospera el cargo contra el párrafo".*

En este caso, como el englobe se concretó el día 24 de febrero de 2005, según el Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-379373, expedido el 4 de abril de 2005, antes no podía ser liquidado el efecto plusvalía, ya que solo se tuvo conocimiento de la nueva conformación predial el día 25 de julio de 2005, cuando la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., con Radicación 1-2005-26243, solicitó la liquidación del efecto plusvalía. En consecuencia, no le asiste razón a la sociedad Proyectos Integrados

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR** el Artículo Primero de la Resolución 01036 de 15 de diciembre de 2006, expedida por la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, así *"Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS DE LA CARRERA 20 No. 89-08 Y CARRERA 20 No. 88-48, es el indicado de manera general en el Cuadro No. 1, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital"*.

DECRETO 075 DEL 20 DE MARZO DE 2003 – UPZ 97 CHICÓ LAGO			
ENGLOBE KR 20 No. 89-08 y KR 20 88-48 (00830808 – 05,06)			
VALOR M <sup>2</sup> A 20 MARZO 2002	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO A 20 MARZO 2003	VALOR M <sup>2</sup> A 20 MARZO 2003	PLUSVALÍA
\$ 1.433.000.00	\$ 1.540.209,98	\$ 1.775.000.00	\$ 234.790.02



**Continuación de la Resolución No. No 0936 05 NOV. 2008**

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 01036 de 15 de noviembre de 2006, expedida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA Carrera 20 No. 89-08 y Carrera 20 No. 88-48, CHIPS AAA0096ACYN, AAA0096ACZE, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital."*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital en el Acuerdo 118 de 2003, artículo 6, así: a) Del primero de enero al 31 de diciembre del 2004: 30%; b) Del primero de enero al 31 de diciembre del 2005: 40%, y c) Del primero de enero de 2006 en adelante: 50%.

**ARTÍCULO TERCERO NOTIFICAR** la presente decisión al representante legal de la sociedad PROYECTOS INTEGRADOS S.A., o a quien designe para el efecto, haciéndoles saber que contra ella no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá a los, **05 NOV. 2008**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA**  
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Cecilia Calderón Jiménez  
Aprobó: Clara del Pilar Giner García  
Proyectó: Humberto Costa Calderón