



RESOLUCIÓN No. No 0045

14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

**LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las facultades legales y en especial la conferida en la Resolución No. 771 del 01 de Octubre de 2007, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Desarrollo Territorial No. 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 sobre la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, señala que los Concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

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

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

Que mediante la Resolución No. 0517 del 4 de julio de 2008, la cual fue notificada el día 7 de julio de 2008, se expidió el precálculo de plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la Avenida Carrera 80 No. 13 A 31 y Avenida Carrera 80 No. 14 55 "EL VERGEL", con CHIP AAA0148EFCX y AAA0148EFBR, con matrículas inmobiliarias 50C-1269044 y 50C-1269045, fijando como tarifa a pagar la suma de SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$63.467.00) por metro cuadrado sobre el área del lote.

207



Continuación de la Resolución No. 0045

14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

Que mediante escrito con radicación 1-2008-29854 del 14 de julio de 2008 la sociedad CONSTRUCTORA GERONA DEL VERGEL S. A., a través de apoderado según poder otorgado por su representante legal, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la citada Resolución No. 0517 del 4 julio de 2008, exponiendo los siguientes argumentos:

"Con la expedición de la Resolución 0517 de 2008, del Subsecretario 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.

.... 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 desarrollo de los argumentos presentados por el recurrente, hace referencia y transcribe el artículo 74 de la citada ley 388 de 1997 que contiene la identificación de los hechos generadores de la participación en plusvalía y concluye:

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

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 con una subordinación a lo establecido en la ley. Es

pal



Continuación de la Resolución No. No 0045 114 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

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”.

El recurrente continúa desarrollando sus argumentos haciendo referencia a la legislación vigente en materia de la participación en plusvalía, para lo cual transcribe y desarrolla los alcances de los artículos 77, 80 y 81 de la ley 388 de 1997.

De la misma manera hace referencia a la Resolución 519 de 2005, mediante la cual se liquida el efecto plusvalía de la UPZ 46 CASTILLA, mencionando apartes de los considerandos y de la parte resolutive del citado documento, a fin de argumentar, según su criterio, la justificación de la reposición interpuesta.

Tales son algunos apartes de sus consideraciones:

“En el Cuadro No. 1 de la Resolución No. 519 de 2005,, 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 objeto de este recurso.

*Allí se estableció que el efecto plusvalía por M2 de suelo fue establecido en **cuarenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos con setenta y cuatro centavos (\$45.445,74)** en pesos de diciembre de 2004.*

.... (...)...

*En ese orden de ideas, es claro entonces que por virtud de la Resolución 519 de 2005, la Administración Distrital agotó la totalidad de pasos y requisitos **LEGALES Y REGLAMENTARIOS** 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....”*

De la misma manera, el recurrente se pronuncia sobre la falta de competencia de la Secretaría Distrital de Planeación para efectuar el precálculo de plusvalía, acudiendo para ello a lo dispuesto en los artículos 4, 5 y 9 del Acuerdo 118 de 2003, exponiendo la siguiente argumentación:

“El Acuerdo (118 de 2003) 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 pagos no regulados por el Acuerdo en materia de procedimientos



Continuación de la Resolución No. No 0045 14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

para estimación y revisión del efecto deberán ajustarse a lo previsto en la Ley 388 de 1997 y los decretos que la reglamenten".

En desarrollo de lo planteado acude a lo previsto en el Decreto 084 de 2004, acudiendo para ello al procedimiento previsto en el artículo 1º cuya transcripción realiza y desarrolla así:

"Del anterior artículo se deduce que, corresponde al Catastro Distrital o al IGAC, a petición de Planeación Distrital, establecer el mayor volumen por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas neoeconómicas homogéneas 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 u otros instrumentos de planeamiento que de conformidad con el artículo 43 del POT son: planes maestros, planes de ordenamiento zonal, planes zonales, planes directores para parques, los planes 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 un mal llamada "precálculo" y mucho menos en el trámite de solicitud de una licencia urbanística, tal y como ocurre en el presente caso"

Al examinar lo regulado por los artículos 2 y 3 del Decreto 084 de 2004, concluye:

"Atiende la anterior norma (el texto de los citados artículos) 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 519 de 2005, hechos que se 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 del artículo 3 del Decreto 084 arriba citado".

Frente al incremento en el índice de edificabilidad como consecuencia de la acción urbanística, señala:



Continuación de la Resolución No. No 0045

14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

"Así las cosas tenemos que, si bien con un Índice de Ocupación de 1:00 se puede llegar a un área máxima de construcción de 10.636.61 M2, en el presente caso tal y como se señala en los planos aportados al trámite de solicitud de la licencia, se pretende aumentar la edificabilidad en 5.972.80 M2 construidos, llegando a un índice de 1.561 como resultado de cesiones adicionales, en el ejercicio opcional del reparto equitativo de cargas y beneficios, cediendo 298.64 m2 adicionales de suelo útil y urbanizado para parques y equipamientos públicos, acogiéndose a la fórmula de la tabla de equivalencias 1 del artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

No obstante lo anterior, es completamente claro y a todas luces evidente que el Índice adicional de 1:00, es consecuencia de la eventual aplicación del reparto de cargas y beneficios, que de ninguna manera constituye un aprovechamiento del suelo que genere una mayor edificabilidad, derivado del cambio normativo, es decir de la aplicación del Decreto 327 de 2004, pues si bien es cierto que se puede llegar a esta hipótesis, también lo es, que la misma responde como se ha mencionado en líneas anteriores, a la contraprestación de una carga asumida por el particular, que esta (sic) en cabeza del Estado y que resulta ser la obligación asumida para obtener el beneficio, que para este caso constituye aumentar el índice de construcción.

Así las cosas, es completamente claro que la posibilidad de aumentar el índice de construcción que se traduce en un mayor número (sic) de metros cuadrados de construcción, no es consecuencia directa de la aplicación de la norma, de una Decisión Administrativa, si no del ejercicio opcional, voluntario y equitativo del reparto de cargas y beneficios, que no constituye por la Ley un hecho generador del efecto plusvalía, pues evidentemente su cobro bajo este supuesto constituye una exigencia doble al particular, toda vez que no solo debe asumir una carga a favor del Estado sino que además debe pagar un tributo por el simple hecho de ejercer la opción normativa que contiene la norma y que no es gratuita, pues por el beneficio que se reporta, se asume una respectiva obligación, que para todos los casos previstos implica un costo que debe asumir el particular, a favor del Estado....."

Que en desarrollo de las actuaciones ejecutadas para resolver los recursos interpuestos la Subsecretaría de Planeación Territorial, a través de la Dirección de Planes Parciales, expidió concepto comparativo de norma contenido en el Memorando 3-2008-07103 del 5 de Septiembre de 2008 a partir de las consideraciones expuestas por el recurrente, frente a lo cual se expuso:

"... En cuanto al argumento presentado por el recurrente, es necesario diferenciar los hechos generadores de plusvalía considerados en el Acuerdo 118 de 2003(..).. Para el caso específico del predio denominado El vergel, el hecho generador de

av



Continuación de la Resolución No. No 0045 14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

plusvalía se configura por el cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo y por incremento en la edificabilidad, como establece el estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, con radicación 3-2008-03851:

"De todo lo anterior resulta que los predios ubicados en la avenida carrera 80 No. 13 A 31 y AK 80 14-55 Localidad de Kennedy- Lotes 43 y 44 predio El Vergel, identificados con CHIP AAA0048EFCX y AAA0148EFB (SIC), y matrículas inmobiliarias 50S-01269044 y 50S-01269045 son objeto de participación en plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo y por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, ya que las normas del POT le permiten un aprovechamiento adicional al permitido por las normas de densidad restringida otorgadas en el Decreto de Incorporación 120 de 1999".

De lo anterior, se concluye que el argumento del recurrente distorsiona el hecho generador al interpretar que la plusvalía se genera por la autorización de un índice adicional al básico establecido, ya que la comparación del potencial normativo se hace entre la norma aplicable antes del POT y las norma (sic) autorizada por la acción urbanística (POT + Dec 327 de 2004), y no entre las edificabilidades consideradas por el Decreto 327 de 2004 como argumenta el recurrente.

La metodología aplicable para efectos de determinar la configuración de hechos generadores de plusvalía, toma como referencia el potencial máximo normativo establecido para los dos escenarios normativos. Esta decisión encuentra sustento en las definiciones de hecho generador, aprovechamiento del suelo y cambio de uso, contenidos en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1788 de 2004.....

El estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, se desarrolla en virtud al artículo 77 de la Ley 388 el cual establece que el cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad se "estimaré teniendo en cuenta el potencial adicional de edificación autorizado. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia del aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora".

De lo anterior se concluye que para establecer la configuración de hechos generadores de plusvalía sea por la autorización de usos mas rentables o por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, se debe tener en cuenta el máximo potencial normativo permitido para los dos escenarios



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

normativos: Norma anterior del Acuerdo 6 de 1990 y norma actual del POT y decretos reglamentarios.

Es importante precisar que la acción urbanística para los predios con tratamiento de desarrollo es de naturaleza compuesta, ya que el POT es el instrumento que asigna el potencial de edificabilidad y el Decreto 327 de 2004 es el instrumento que reglamenta el sistema de reparto de cargas y beneficios y las condiciones de desarrollo de los mismos”.

Dentro de los planteamientos expuesto por la Dirección de Planes parciales se encuentran apartes del documento técnico de soporte del Decreto 436 de 2006, relacionadas con la naturaleza jurídica del reparto de cargas y beneficios, los cuales se transcriben a continuación:

“En atención a que el ordenamiento del territorio es una actividad que involucra intereses superiores tales como los derechos constitucionales a la vivienda y el acceso a los servicios públicos domiciliarios, el desarrollo sostenible, el mejoramiento de la calidad de vida, la distribución equitativa de oportunidades y la seguridad de los asentamientos urbanos ante los riesgos naturales, y debido a la insuficiencia del mercado para satisfacer esos intereses, el legislador colombiano, a través de la ley 388 de 1997, estableció una serie de mecanismos que orientan el uso del suelo (y, por consiguiente, la actividad urbanística), al tiempo que autorizó a las entidades territoriales para establecer reglas adicionales en estas materias. Y bueno es destacar aquí como esos mecanismos sólo excepcionalmente se enmarcan dentro del ámbito del derecho tributario y, por el contrario, suelen concretarse en el establecimiento de condiciones que deben ser acatadas por quienes deseen acometer actividades urbanísticas, como sucede con la cesiones que aquí se estudian.

El artículo 2 de la Ley 388 de 1997 establece que la distribución equitativa de las cargas y beneficios es uno de los principios que debe presidir el ordenamiento territorial, lo cual, según consta en la exposición de motivos de esa ley, constituye un mecanismo, derivado del principio de solidaridad, para subsanar la inequidades que surgen en el proceso de desarrollo y crecimiento de las ciudades. Ese principio se concreta en la posibilidad, establecida por la ley 388 de 1997 de establecer mecanismos, como las cesiones urbanísticas, que garanticen que las personas que obtengan un beneficio de las acciones urbanísticas permitan a la colectividad participar, aunque sea parcialmente, de esos beneficios.

Lo anterior debido a que la incorporación de suelo a la vida urbana requiere la realización de ingentes esfuerzos por parte de la Administración, quien se ve abocada a expropiar inmuebles, adquirir terrenos para la construcción de vías, construir infraestructura para saneamiento básico y servicios públicos domiciliarios, instalar sistemas de alumbrado público, establecer las condiciones para que se preste el servicio de transporte urbano en la zona a urbanizar, entre otras muchas acciones y medidas. Todo esto implica un sacrificio de la colectividad, la cual, en



14 ENE. 2009

Continuación de la Resolución No. No 0045

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

última instancia, es quien debe asumir, a través de la Administración Pública, esos costos implícitos en los procesos de urbanización.

Por esa razón resulta perfectamente comprensible que el propietario del terreno a urbanizar, que es el principal beneficiario de esas actividades administrativas, deba retribuir a la colectividad por los costos en que incurre, a través de la Administración, para generarle esos beneficios. Y bueno es advertir que esos costos no se limitan a la creación y mantenimiento de un ambiente adecuado para quienes vaya a habitar el predio a urbanizar, sino que se extienden a toda la ciudad. Lo anterior evidencia que las cesiones urbanísticas encuentran su fundamento en dos facetas de la acción urbanística: De una parte, el costo de la acción, así como el impacto que la urbanización genera en el entorno del Distrito y, por la otra, el beneficio que se genera por la posibilidad de construir un determinado producto inmobiliario. (Se resalta)

Las cesiones urbanísticas obligatorias, por su parte, son una carga que deben soportar los propietarios que pretendan urbanizar un predio sometido a tratamiento de desarrollo y, como de manera reiterada lo ha manifestado la jurisprudencia constitucional y contencioso-administrativa, actúan como la contraprestación, a cargo del urbanizador y a favor del distrito o municipio, que debe pagarse por la posibilidad de incorporar al bien".

Una vez se ha retomado en anterior texto, el estudio normativo objeto de análisis remata sus planteamientos exponiendo:

"Así las cosas, pierde sentido la motivación del recurrente cuando argumenta que las cesiones adicionales para incremento de edificabilidad, derivadas del sistema de reparto de cargas y beneficios adoptado en el Decreto 327 de 2004, constituyen una carga general que no le corresponde asumir al propietario por la norma urbanística, ya que como se evidencia de lo anterior, es el decreto 327 de 2004 como la norma urbanística aplicable a los predios con tratamiento de desarrollo, la acción urbanística que establece la obligación de participar en las cargas generales como mecanismo para incremento en la edificabilidad, el cual se da de forma proporcional al incremento.

Si bien es cierto que el incremento es optativo, esto se deriva de la naturaleza de carga variable incluida en el Dec 327 que responde a la relación carga – beneficio. Pero es importante aquí diferenciar la carga imputable en función de la edificabilidad alcanzada y la plusvalía o el incremento en el precio del suelo que se da por acción de la norma.

De todo lo anterior, se puede concluir que las cargas generales imputadas por el incremento de edificabilidad, actúan como contraprestación al impacto generado por el



Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

proyecto en función del beneficio autorizado. Pero no quiere esto decir que al aplicar el sistema de reparto para el incremento en la edificabilidad los predios queden exceptuados de participación en plusvalía, ya que esta busca medir el incremento en el precio del suelo pro acción de la norma, el cual puede ser recuperado por el Estado mediante la aplicación de diferentes instrumentos entre los que se encuentran el reparto de cargas y beneficios y la participación en plusvalía.... (..)....

La Participación en Plusvalía, sustentada en el beneficio por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad dado por la norma, está constituida por el mayor valor que adquiere un predio derivado por la autorización que le confiere la Administración en uso y edificabilidad. Es por esta razón que considerar, como argumenta el recurrente, que al aplicar el reparto de cargas y beneficios para incremento de edificabilidad no hay lugar a la aplicación de la participación en plusvalía, desconoce que la edificabilidad asignada por la norma, correspondiente al índice de construcción máximo autorizado por el POT, tiene incidencia en el precio del suelo, y que el sistema de reparto de cargas y beneficios es el mecanismo para garantizar que el propietario del terreno a urbanizar, que es el principal beneficiario de tal actividad, retribuya a la colectividad por los costos en que incurre, a través de la Administración, para generarle esos beneficios.

Ahora bien, es importante aclarar que para garantizar que efectivamente no sea “una carga adicional al particular”, como argumenta el recurrente, el ejercicio económico del cálculo del efecto plusvalía, tiene en consideración las cargas imputables para alcanzar el máximo potencial normativo, descontando a la plusvalía resultante el costo en el que se incurre para alcanzar el máximo aprovechamiento”.

De otra parte, no obstante los planteamientos expuestos por la Dirección de Planes Parciales, resulta pertinente avocar conocimiento del concepto emitido por la Unidad Administrativo Especial de Catastro Distrital, según comunicación contenida en el radicado 1-2008-50191 del 28 de noviembre de 2008, según el cual los predios objeto de la preliquidación de plusvalía “... se encuentran incluidos dentro de los resultados presentados en el cálculo general que se realizó para la UPZ 46 Castilla, en donde se les determinó la plusvalía correspondiente. De acuerdo con este estudio, los predios quedaron incluidos en una misma zona neoeconómica, que registró una plusvalía de \$46.445,74 por m² de terreno”

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



Continuación de la Resolución No. No 0045 14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

RAZONAMIENTOS

En el documento contentivo del recurso contempla, dentro de los argumentos presentados por el recurrente, que el englobe no puede ser considerado como hecho generador, confundiendo de esta manera el acto del englobe con los efectos del englobe.

Los hechos generadores de plusvalía regulados por la Ley 388 de 1997 y para el caso de Bogotá, D. C., el Acuerdo 118 de 2003, están determinados por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por 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. El englobe de dos o más predios ocasiona el incremento en el índice de edificabilidad, que es lo que se califica como hecho generador.

Dado el alcance de la citada comunicación, los argumentos presentados por la Dirección de Planes Parciales se circunscribirán a los planteamientos expuestos por la UAECD, bajo la premisa de que en el acto administrativo contenido en la Resolución 0519 del 10 de agosto de 2005, que liquidó el efecto plusvalía sobre los predios objeto de estudio, está determinando de manera clara y precisa el valor de la participación en plusvalía, la cual tiene un valor (\$46.445,74) distinto al inicialmente preliquidado en la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008 (\$63.467).

Concordante con lo anterior se procede a actualizar la liquidación de la participación en plusvalía a Diciembre de 2008, conforme con el ejercicio de liquidación adjunto.

Con base en los nuevos elementos aportados se hace necesario modificar la Resolución 0517 de julio 4 de 2008, lo cual se reflejará en la parte resolutive de este documento.

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Reconocerle personería al doctor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, abogado, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.427.548 expedida en Madrid, Cundinamarca y tarjeta profesional No. 62.209 expedida por el



Continuación de la Resolución No. No 0045

14 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la AVENIDA CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55 identificado con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR con folios de matrículas inmobiliarias 50C-1269044 Y 50C-1269045.

Consejo Superior de la Judicatura en calidad de apoderado de la sociedad CONSTRUCTORA GERONA DEL VERGEL S. A.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar el artículo único de la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008, cuyo texto quedará así: **ARTÍCULO ÚNICO:** Declarar como precálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado (M^2) de terreno para los predios con tratamiento de desarrollo ubicado en la CARRERA 80 13 A 31 y AVENIDA CARRERA 80 14 55, identificados con CHIP No. AAA0148EFCX y AAA0148EFBR y folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1269044 y 50C-1269045, en CIENTO DIECISEIS MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS (\$116.162.00). Por consiguiente la tarifa a pagar equivalente al cincuenta por ciento (50%) es de CINCUENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y UN PESOS (\$58.081.00), en pesos de Diciembre de 2008, aplicable sobre el área del lote.

ARTÍCULO TERCERO: Negar las pretensiones contenidas en el escrito de recurso de reposición interpuesto por la Sociedad CONSTRUCTORA GERONA DEL VERGEL S. A., a través de apoderado, contra la Resolución 0517 del 4 de julio de 2008 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTICULO CUARTO: Conceder el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Patricia Lizarazo

PATRICIA LIZARAZO VACA

SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA

Proyectó: Luis Emiro Salgado Lora
Revisó: Plinio Zarta Ávila *MT*

MT