



No 0 1 2 0

13 FEB. 2007

Resolución No. _____

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0527 de 9 de junio de 2006, que liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el predio Plazuelas del Jaboque ubicado en la Calle 70 A Bis No. 122-06 Localidad de Engativá.

LA SECRETARIA 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 388 de 1997 de Desarrollo Territorial, en el Capítulo IX, regula todo lo relacionado con el tema de la Plusvalía, disposición que en su 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 número 024 de 11 de enero de 2006, la Subdirección Económica de Competitividad e Innovación realizó "...el precálculo del efecto plusvalía causado por el cambio en el uso del suelo en relación con el proyecto urbanístico "Urbanización Plazuelas del Jaboque", el cual había obtenido en la Curaduría Urbana número 4, la licencia de urbanismo y construcción No. RES 05-4-0089 del 18 de febrero de 2005.

X



"Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0527 de 9 de junio de 2006, que liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el predio Plazuelas del Jaboque ubicado en la Calle 70 A Bis No. 122-06 Localidad de Engativá".

Que mediante Resolución 00527 del 9 de junio de 2006, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el predio Plazuelas del Jaboque ubicado en la calle 70 A Bis No. 122-06, Localidad de Engativá, la cual fue notificada por Edicto desfijado el día 6 de julio de 2006.

Que en el artículo 9 de la citada Resolución expresamente se indicó que contra esa providencia procedía exclusivamente el recurso de reposición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 388 de 1997.

Que la señora NUBIA AMPARO TORRES PINTO, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.841.818 de Bogotá, en calidad de representante legal de la Asociación Protecho de Amigos ASOPROTEA, mediante radicación 1-2006-22800 del día 4 de julio de 2006, conforme a lo anotado en la referencia del respectivo memorial interpuso, dentro del término legal, recurso de reposición y en subsidio apelación contra la resolución 00527 de 09 de junio de 2006, por medio de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio Plazuelas del Jaboque. No obstante en el primer párrafo del citado escrito manifestó interponer sólo el recurso de reposición, con los siguientes argumentos:

1. *"La asociación Protecho de amigos ASOPROTEA, quien es propietaria del predio finca El Jaboque, ubicado en la calle 70 A Bis No. 121-04 localidad 10 de Engativá, desde el año de 1999 inicio trámites pertinentes para la Licencia de Urbanismo en la Curaduría No. 5, la cual no fue terminada por los directivos de ese entonces, quienes hicieron una división material o loteo mediante escritura Publica No. 3489 del 17 de septiembre de 1996 registrada en la oficina de Instrumentos públicos con matrícula inmobiliaria 50C-1437249 de la cual se abrieron las matrículas de cada uno de los lotes como consta en el certificado de libertad. Del total de estos predios la Asociación vendió a particulares con escritura pública un 30%.*

(...)

2. *Ya que nuestro deseo es hacer las cosas de la manera más legal posible, sin querer infringir en ningún momento las normas tanto urbanísticas como legales, nos dirigimos al DACD,(...) quienes nos han brindado la asesoría, y nos sugieren hacer la entrega de las áreas de cesión correspondientes, ya que sobre ellas no se debe liquidar el efecto plusvalía.*

Por lo tanto nos dirigimos al DADEP para realizar este trámite, donde nos entregaron la información y la minuta de la escrituración, pero ellos nos dicen que debemos englobar nuevamente, ya que el desenglobe que hay no concuerda con la aprobación actual del DAPD donde nos aprueban 122 lotes para desarrollar y no 190 como aparece en la actualización de catastro, concepto igual que nos dieron abogados asesores.

(...)

Solicito la inspección administrativa al predio en comento, para demostrar que somos personas humildes, que los lotes no cuentan con ningún tipo de servicio público domiciliario, solamente la viabilidad de los mismos, que no se han levantado construcciones en este



13 FEB. 2007

"Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0527 de 9 de junio de 2006, que liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el predio Plazuelas del Jaboque ubicado en la Calle 70 A Bis No. 122-06 Localidad de Engativá".

terreno, y que además se encuentran amojonados los 122 lotes que aprobó el DAPD bajo el plano CU4-E229/4-00 y no los 190 lotes como aparece liquidado en la resolución en comento.

3. *La Licencia de Urbanismo nos fue expedida el 18 de febrero del 2005, por lo tanto la tarifa sería, del 40% y no del 50%, cumpliendo con lo establecido en el Acuerdo 118 artículo 6 del 2003 y el decreto 084 de 2004, que por negligencia o por desconocimiento de las normas anteriormente citadas el DAPD nos está cobrando un 10% más de la tarifa legal'.*

Que el entonces Subdirector Económico de Competitividad e Innovación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital procedió a resolver el recurso de reposición y a conceder para ante esta Dirección el recurso subsidiario de apelación, mediante resolución No. 00829 del 4 de septiembre de 2006, cuando en realidad el único recurso procedente es el de reposición al tenor de lo dispuesto en los artículos 82 de la Ley 388 de 1997 y 50, numeral 1 del Código Contencioso Administrativo, y de la Resolución 0527 de 2006, el cual debe ser resuelto por el mismo funcionario que tomó la decisión, es decir por el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

Que en consecuencia se procederá en la parte resolutive de este acto administrativo a revocar por falta absoluta de competencia la Resolución número 0829 de 04 de septiembre de 2006, mediante la cual fue resuelto el recurso de reposición por la Subdirección Económica de Competitividad e Innovación, decisión que corresponde adoptarla a esta Secretaría.

Que previo a decidir el recurso que por disposición legal procede en la presente actuación administrativa, es decir el de reposición, conforme a lo explicado en precedencia, es necesario hacer los siguientes:

RAZONAMIENTOS

La entidad sin ánimo de lucro Asociación PRO-TECHO DE AMIGOS "ASOPROTEA", expone como sustentación del recurso de reposición unas circunstancias de tipo socio-económico, que para el caso no apuntan a controvertir los fundamentos sustanciales ni procedimentales que constituyen la motivación de la Resolución impugnada, por tanto respecto de ellos no procede pronunciamiento alguno en la presente decisión.

En relación con la inconformidad expresada en cuanto al número de lotes que conforman el predio, es de señalar que la Resolución impugnada tuvo en cuenta 190 lotes producto de la Escritura Pública 3489 de 17 de septiembre de 1996, protocolizada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, la cual en la Cláusula Cuarta señaló " *Que por voluntad de la Asociación representada por el compareciente se procede mediante este acto jurídico a subdividir o*



"Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0527 de 9 de junio de 2006, que liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el predio Plazuelas del Jaboque ubicado en la Calle 70 A Bis No. 122-06 Localidad de Engativá".

fraccionar parte del citado lote "A" en 11 manzanas con un total de 189 lotes, con una extensión global de 8.936,54 metros cuadrados, reservando una extensión de 7.463.46 metros cuadrados para futuro fraccionamiento y para ceder a favor del Distrito Capital áreas suficientes destinadas a vías públicas y adecuación de parte de su extensión como zona verde de propiedad exclusiva de la Asociación y para el servicio de la comunidad (salón comunal)".

Sobre el tema, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante Memorando número 3-2007-00162 de 11/01/2007, expresó "2. La Resolución 527 de 2006 fue expedida con base en los estudios y la información catastral vigente en el Departamento Administrativo de Catastro distrital. En cuanto al número de predios que conforman el proyecto Plazuelas del Jaboque, según el numeral 4 de la escritura pública No. 3489 del 17 de septiembre de 1996, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, por medio de la cual se realizó la división material del mencionado predio, se fraccionó parte de este en 189 lotes, y se reservó el área restante para **"futuro fraccionamiento y para ceder a favor del Distrito Capital áreas suficientes destinadas a vías públicas..."**, lo que da como resultado que del folio de matrícula inmobiliaria original 50C-1437249 fueron desenglobados un total de 190 lotes, que son los que se encuentran identificados con cédula catastral, matrícula inmobiliaria y CHIP en el cuadro anexo No. 1 de la Resolución 527 de 2006."

Corroboró lo anterior y para evitar cualquier imprecisión, la Resolución 0527 de 09 de junio de 2006, artículo 2, Parágrafo, expresa "Para todos los efectos, la información cartográfica representada en el Plano No. 1, anexo al informe de cálculo del efecto plusvalía del Departamento Administrativo de Catastro Distrital, el cual hace parte integral de este acto administrativo, suple las inconsistencias o imprecisiones que puedan presentarse en los identificadores prediales como Códigos de identificación de Matrícula Inmobiliaria, CHIP, o cédula catastral". Bajo este contexto, la resolución de liquidación no podía tener en cuenta solo los 122 lotes a que hace referencia la licencia, ya que para que esto fuera posible, sus titulares debieron englobar nuevamente el lote y protocolizar ante notaría la respectiva licencia.

Aclarado lo anterior, es de anotar que el cálculo del efecto plusvalía fue realizado con fundamento en lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el cual señala "... el área que se considerará como objeto de participación en plusvalía será para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para el espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen"



"Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0527 de 9 de junio de 2006, que liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el predio Plazuelas del Jaboque ubicado en la Calle 70 A Bis No. 122-06 Localidad de Engativá".

Por último, es preciso recordar que la liquidación del efecto plusvalía por área bruta o área útil no altera el monto de la plusvalía, ya que siempre se tienen en cuenta las áreas de afectaciones y cesiones públicas obligatorias. En consecuencia, cuando se liquida y paga la plusvalía por metro cuadrado de área bruta, no significa que no hayan sido tenidas en cuentas las áreas de cesiones obligatorias o las áreas de afectaciones, las cuales, en nuestro caso fueron descontadas en el respectivo ejercicio.

En cuanto al inconformismo consistente en que por haber sido expedida la licencia en el año 2005, la tarifa aplicable sería del 40% y no del 50%, como lo establece el Acuerdo 118, artículo 6 de 2003 y el Decreto 084 del 2003.

Sobre este punto, en primer lugar es de aclarar que el Acuerdo 118 de 2003, sobre la tarifa de la participación en plusvalía a liquidar se limita a expresar que será del 30% para el año 2004; del 40% para el año 2005, y del 50% del primero de enero de 2006 en adelante. En cuanto a lo dispuesto en el Decreto 084 de 2004, artículo 8, Parágrafo Primero, Inciso Segundo *"La tarifa de participación en plusvalía que aplicará en la autorretención será la vigente a la expedición de la licencia de construcción o urbanización o al momento de la expedición del certificado representativo de derechos de construcción"*, en armonía con el primer inciso, se entiende que está concebido para aquellos casos en los cuales el pago de la declaración de autorretención de la participación en plusvalía se realiza de manera previa a la obtención de la licencia, y no para aquellos casos en los cuales por cualquier circunstancia es expedida la licencia sin que se haya realizado el pago de la autorretención de la plusvalía.

Evidenciado que los interesados no siguieron el procedimiento contemplado en el Decreto 084 de 2004, mal pueden pretender que se les aplique la tarifa vigente en el momento que fue expedida la licencia. En su defecto, están sujetos a pagar la tarifa del 50% vigente en el año 2006, como se desprende de la regla general consagrada en el artículo 79, Parágrafo 2, de la Ley 388 de 1997, en el sentido de que la tarifa aplicable es la vigente al momento de la liquidación de la participación en la plusvalía. En consecuencia, como la liquidación del efecto plusvalía fue realizada en el año 2006, la tarifa a aplicar es del 50%, sin que importe que la Curaduría Urbana número Cuatro, haya expedido la licencia de desarrollo integral en el año 2005, precisamente por no haberse exigido y mucho menos pagado la autorretención de la participación en plusvalía.

3. Teniendo en cuenta lo expuesto en el punto anterior, se considera innecesario decretar y practicar las pruebas solicitadas en el escrito de revocatoria, máxime cuando el recurrente se limita a señalar que se realice un nuevo avalúo, sin expresar los elementos de crítica o motivos por los cuales considera que el realizado estuvo mal practicado.



Continuación de la Resolución No. _____

No 0120

13 FEB. 2007

"Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0527 de 9 de junio de 2006, que liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el predio Plazuelas del Jaboque ubicado en la Calle 70 A Bis No. 122-06 Localidad de Engativá".

En mérito de lo expuesto

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Revocar por incompetencia de la Subdirección Económica de Competitividad e Innovación, la Resolución número 0829 de 04 de septiembre de 2006, por la cual fue resuelto el recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución 0527 de 09 de junio de 2006; todo de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

ARTICULO SEGUNDO: Confirmar en todos sus apartes la Resolución número 0527 de 4 de septiembre de 2006, por la cual se liquidó el efecto plusvalía causado en relación con el predio Plazuelas del Jaboque ubicado en la Calle 70 A Bis No. 122-06 Localidad de Engativa.

ARTICULO TERCERO: Denegar el decreto y práctica de las pruebas solicitadas por la asociación recurrente, de conformidad con lo expuesto en precedencia.

ARTICULO CUARTO: Inadmitir por improcedente el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución número 0527 de 09 de junio de 2006.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

13 FEB. 2007

Dada en Bogotá, D.C., a los

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
Secretaria Distrital de Planeación

Proyecto por: Luis Humberto Costa C.

Revisado por: Fabiola Ramos Bermúdez

Juan Carlos Ortega Bermúdez