



28 AGO. 2007

RESOLUCIÓN No. No 0670

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673, y se modifica la misma resolución

**EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las facultades legales y en especial la conferida en la Resolución 1010 del 26 de diciembre de 2005, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley de Desarrollo Territorial numero 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 Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

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

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

Que mediante Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673.

Que la Doctora **LUZ AMPARO CHIRÍVÍ PINZÓN**, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES MORA ALMARIO Y CÍA S. EN C.**, por medio de comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2007-26722 del 29 de junio de 2007, interpuso recuso de reposición y



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

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673, y se modifica la misma resolución**

en subsidio de apelación en contra de la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, argumentando lo siguiente:

"(...)

3. Que posteriormente para adelantar un proyecto inmobiliario sobre el referido lote radico la solicitud de licencia de construcción en la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá bajo el número de radicación 1074 del 23 de junio de 2006.

4. Que para la expedición de la referida licencia de construcción, se radicó ante ese Departamento de Planeación Distrital con número de radicación 1-2006-39831 del 30 de octubre de 2006, la solicitud del precálculo de la plusvalía para el predio por efectos del englobe, anexando copia de la solicitud de licencia y escritura pública de englobe.

5. Que la Dirección de Norma Urbana, por memorando de mayo de 2007, fijó un potencial de norma, mediante el comparativo de Acuerdo 6 de 1990 con POT UPZ 075 de 2003, de 992,03 m<sup>2</sup>.

6. Que el comparativo de norma para calcular el potencial, de acuerdo al estudio realizado por nuestros arquitectos difiere de esa área, tal como consta en el anexo explicativo y los cuadros que acompañamos, razón por la cual debe revisarse el potencial.

7. Que hasta el 20 de junio de 2007 se profirió la resolución que fijaba el precálculo por parte de ese Departamento Administrativo.

8. Que en el ejercicio económico se liquidó el efecto plusvalía desde marzo de 2003 a mayo de 2007, cuando la solicitud del precálculo se hizo desde el mes de octubre de 2006, aplicando en consecuencia en contra de mi representada, una indexación de 6 meses no atribuible a ella en su totalidad, sino al tiempo que duró ese Departamento haciendo el precálculo.

9. Que el artículo 14 del Decreto 1599 de agosto de 1998, reglamentario de la ley 388 de 1997 en el tema plusvalía, fijó como término para el cálculo de plusvalía, el de 30 días hábiles, lo cual corrobora nuestra inconformidad planteada en el punto anterior.



No 0670

28 AGO. 2007

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

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673, y se modifica la misma resolución**

10. Que por todo lo anteriormente expuesto, se recurre la referida resolución, para que se revoque en su integridad y en su reemplazo se dicte la ajustada al efectivo potencial del lote y a la fecha de la indexación para liquidar."

Que en virtud dado que para proceder a resolver el recurso interpuesto era necesario concepto de la Dirección de Norma Urbana en relación con el argumento que debate lo definido por ésta por medio del memorando 3-2007-03848 del 23 de mayo de los corrientes, con base en el cual fue expedida la Resolución impugnada, a través del memorando 3-2007-05834 del 27 de julio de 2007 fue solicitado concepto a dicha oficina, la cual procedió a expedirlo bajo el No. 3-2007-06606 del 27 de agosto de 2007, el cual hace parte integral de la presente resolución.

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

### RAZONAMIENTOS

#### 1. FRENTE A LOS ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE:

##### a. En cuanto al potencial normativo establecido en el estudio técnico

Con base en lo definido en el estudio y revisión por parte de la Dirección de Norma Urbana de los argumentos presentados por la recurrente en relación con los potenciales normativo aplicados en el memorando No. 3-2007-03848 del 23 de mayo de 2007 a partir del cual se expidió la resolución recurrida, se estableció:

"En el ejercicio presentado para el escenario Acuerdo 6 de 1990 asumen la construcción de un piso adicional aduciendo que *"al ser el primer piso comunal, no se contabiliza como piso para el índice de construcción"*. Respecto de esta área adicional, que contabilizan los solicitantes como beneficio del Acuerdo 6 de 1990, les informamos que la misma también esta contemplada por el POT, según Decreto 159 de 2004, que adopta normas comunes a la reglamentación de las UPZ, que en su Artículo 12 señala:

*"2. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará*



No 0670

28 AGO. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673, y se modifica la misma resolución

*como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso...*

De igual manera, respecto de la aplicación del índice de construcción, el citado Decreto 159 de 2004, en su Artículo 2, Definiciones, señala:

***“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.”*

Subrayado fuera de texto.

Como se indica, el beneficio de no contabilizar dentro del cómputo de número pisos permitidos, el primer piso destinado en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos es un beneficio contemplado tanto por las normas del Acuerdo 6 de 1990 como por las normas expedidas en el marco del POT.

Finalmente señalamos que en el ejercicio realizado por esta Dirección se asume, en todos los casos, el valor máximo de metros cuadrados que es posible desarrollar, tomando en su totalidad el primer piso como piso habitable destinado al uso ya que la ocupación en primer piso es posible hasta los aislamientos, generando una mayor área construida.”

Como corolario de lo anterior, no le asiste razón a la recurrente en el ejercicio de comparación normativa presentado en su recurso, dado que, como explicó la Dirección de Norma Urbana en el citado concepto, en los dos escenarios normativos está previsto el descuento del primer piso cuando esté destinado al uso comunal, lo que pierde de vista la recurrente en su ejercicio y la lleva a cometer error en el cálculo.

**b. En cuanto a la actualización de los valores a la fecha de expedición de la resolución de precálculo**

En primer lugar es necesario resaltar que la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007 es una resolución de precálculo del efecto de plusvalía, toda vez que la



**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673, y se modifica la misma resolución**

plusvalía definida en este caso concreto se causa por la mayor edificabilidad generada por efecto del englobe predial, y dado que los englobes prediales son decisiones de los particulares que la administración no puede prever, esta Secretaría, con base en el párrafo Primero del Artículo 8 del Decreto 084 de 2004, procede a elaborar el precálculo para efectos de la obtención de la licencia de construcción.

Aún cuando la resolución aquí impugnada es un precálculo, en relación con la referencia que hace la recurrente al artículo 14 del Decreto 1599 de agosto de 1998, en cuanto al término para el cálculo del efecto plusvalía, es necesario precisar que dicho decreto fue derogado por el artículo 7 del Decreto 1788 de 2004. Ahora bien, los artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997 definen el procedimiento para el cálculo del efecto plusvalía, y, si se suman los tiempos definidos en éste, se determina que un proceso de liquidación que no presente ningún obstáculo, dura aproximadamente 140 días hábiles.

Así las cosas, solamente cuando se realice todo el procedimiento previsto en la Ley 388 de 1997 para la elaboración del cálculo definitivo, será cuando se expida el acto administrativo que contenga el valor que debe pagar el contribuyente, con base en el cual, si el contribuyente ha efectuado pago por una suma inferior a la definitiva, éste deberá cancelar la suma restante, o en el caso contrario, la Administración procederá a devolver los recursos a que haya lugar. Por lo anterior, no es procedente que la suma definida en el precálculo, que como ya se dijo, es provisional, sea actualizada al momento de la solicitud de éste, dado que aún la administración no ha tenido oportunidad de surtir el proceso definitivo.

## **2. FRENTE AL AJUSTE DEL ESTUDIO NORMATIVO**

No obstante lo anterior, el concepto normativo expedido con el memorando 3-2007-06606 del 27 de agosto de 2007, citado anteriormente definió que:

“En la revisión del estudio normativo remitido a su despacho mediante memorando No.3-2007-03848 del 23 de mayo de 2007, soporte a la solicitud de precálculo del efecto plusvalía para los predios ubicados en la Carrera 20 No.89 - 34 y Calle 90 No.19 - 41 / 47, se encontró que en el cálculo de los potenciales por aplicación de normas de edificabilidad en el escenario Acuerdo de 1990, se asignó una dimensión de aislamiento lateral de 4.00 mts., cuando, según tabla de aislamiento lateral del numeral 4º. Del artículo 23 del decreto 735 de 1993, tal dimensión es de 3.00 mts.



28 AGO. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0670

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673, y se modifica la misma resolución**

De acuerdo con lo anterior, se realizó el ajuste al estudio técnico, la cual incluyó la precisión del área de los predios, el cual arrojó los siguientes potenciales en cada uno de los escenarios reglamentarios en los cuales se han considerado dentro de las normas referentes a la volumetría, los índices de máximos de ocupación y construcción definidos en las normas del POT, con los cuales se hizo el siguiente análisis:

(...)

Este análisis comparativo se realizó sobre el máximo de metros cuadrados que es posible desarrollar en el predio e incluye los potenciales que otorgan las normas referentes a la volumetría (alturas, aislamientos, antejardines, etc.), así como los índices máximos de ocupación y construcción definidos en las normas del POT.

De lo anterior se concluye que para el englobe de la solicitud se presenta un incremento en el área construible de **686,51** m<sup>2</sup> en aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 075 de 2003, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990."

En virtud de lo anterior, esta Subsecretaría procederá a rectificar el precálculo del efecto plusvalía con base en la rectificación realizada por la Dirección de Norma Urbana y en consecuencia se procederá a modificar la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, razón por la cual, hacen parte de la presente resolución el estudio técnico normativo expedido bajo el No. 3-2007-06606 del 27 de agosto de 2007 y el estudio técnico económico.

En mérito de lo expuesto:

**RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Negar las pretensiones contenidas en el recurso de reposición con base en los argumentos interpuestos contra la Resolución No. 00471 del 20 de junio de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

**ARTICULO SEGUNDO:** Modificar el artículo único de la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, el cual quedará así:



No 0670

28 AGO. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00471 del 20 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673, y se modifica la misma resolución

**ARTÍCULO UNICO:** Declarar como precálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno para el englobe de los predios localizados en la Carrera 20 No. 89-34 y Calle 90 No. 19-41/47, identificados con CHIPS AAA0096ADAF y AAA0096ADBR, y con las matrículas inmobiliarias 50C-629838 y 50C-868673 en **CIENTO SESENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTE PESOS MCTE (\$167.120.00)** en pesos de mayo de 2007, aplicables sobre el área del lote.

**ARTICULO TERCERO:** Conceder el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

28 AGO. 2007

**JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ**  
**SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA**

Aprobó: Leyla Marcela Salguero Pardo  
Elaboró: Eneida María Chacón Botello