



02 OCT. 2007

RESOLUCIÓN No. No 0780

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00497 del 26 de junio de 2007, por la cual se preliquidó el efecto plusvalía para el predio resultante del englobe identificado con nomenclatura Calle 72 No. 9-07, Carrera 9 No. 71-31, Carrera 9 No. 71-35 y Carrera 9 No. 71-51 con CHIP No. AAA0088PYEP – AAA 0088PYJZ, AAA0088PYHK y AAA0088PYFZ y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-101580, 50C-301994, 50C-274765 y 50C-923719

**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 cual, 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 00497 del 26 de junio de 2007, se preliquidó el efecto plusvalía para el predio resultante del englobe identificado con nomenclatura Calle 72 No. 9-07, Carrera 9 No. 71-31, Carrera 9 No. 71-35 y Carrera 9 No. 71-51 con CHIP No. AAA0088PYEP, AAA0088PYJZ, AAA0088PYHK y AAA0088PYFZ y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-101580, 50C-301994, 50C-274765 y 50C-923719.



No 0780

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00497 del 26 de junio de 2007, por la cual se preliquidó el efecto plusvalía para el predio resultante del englobe identificado con nomenclatura Calle 72 No. 9-07, Carrera 9 No. 71-31, Carrera 9 No. 71-35 y Carrera 9 No. 71-51 con CHIP No. AAA0088PYEP – AAA 0088PYJZ, AAA0088PYHK y AAA0088PYFZ y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-101580, 50C-301994, 50C-274765 y 50C-923719

Que la mencionada Resolución 00497 del 26 de junio de 2007, se notificó por edicto, que fue desfijado el día 30 de julio de 2007.

Que el señor **PASCUAL ARTURO RUGGIERO OSPINA**, actuando en calidad de apoderado de las sociedades INVERSIONES COPRIM LTDA. Y STIRO S.A., por medio de comunicación No. 1-2007-32577 del 3 de agosto de 2007, interpuso recuso de reposición en contra de la Resolución 00497 del 26 de junio de 2007, argumentando lo siguiente:

"1. INEXISTENCIA DE LA MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 00497 DEL 26 DE JUNIO DE 2007

Si bien es cierto en la resolución antes citada manifiesta que se realizaron los estudios y procedimientos técnicos necesarios y correspondientes con el fin de determinar el precálculo del efecto plusvalía objeto de solicitud de mis representadas estos no se incorporan en la misma resolución, ni el soporte técnico de dichos estudios, por lo cual la resolución no contiene motivación que determine las verdaderas razones que soportan la determinación del tributo.

2. VIOLACIÓN DEL DERECHO DE DEFENSA:

En adición a la inexistencia de motivación, dentro del proceso de determinación del precálculo de la plusvalía tampoco se colocaron a disposición de las sociedades involucradas de manera previa a la expedición del acto los estudios técnicos que debieron servir para la determinación del valor que dicha resolución expresa, en consecuencia se violó el derecho de defensa, toda vez que no se otorgó la oportunidad de controvertir de la decisión tomada con base en dichos estudios (sic).

3. INEXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR DE DICHO IMPUESTO

De acuerdo con el artículo segundo de la parte motiva de la Resolución No. E 07-5-0061 del 14 de febrero de 2007 de la Curaduría Urbana No. 5, que en fotocopia simple anexo, se aprecia la declaratoria de desistimiento del trámite radicado bajo el No. 06-5-2436 solicitado por las sociedades afectadas, que dio origen a la



No 0780

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00497 del 26 de junio de 2007, por la cual se preliquidó el efecto plusvalía para el predio resultante del englobe identificado con nomenclatura Calle 72 No. 9-07, Carrera 9 No. 71-31, Carrera 9 No. 71-35 y Carrera 9 No. 71-51 con CHIP No. AAA0088PYEP – AAA 0088PYJZ, AAA0088PYHK y AAA0088PYFZ y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-101580, 50C-301994, 50C-274765 y 50C-923719

resolución que por el presente memorial recurro. En consecuencia, se da la inexistencia del hecho generador de dicho impuesto.

Teniendo en cuenta que el origen de dicho impuesto de plusvalía, es la obtención de una licencia de construcción, respecto de un predio al cual en virtud de su uso y destinación por las normas urbanas aplicables al mismo, adquiere una mayor densidad constructiva o destinación diferente, este no aplica para nuestro caso por la no obtención de una licencia de construcción por parte de la Curaduría.

Como quiera que la Resolución recurrida se ampara en virtud a la solicitud de la licencia de urbanismo ante la Curaduría Urbana No. 5, es pertinente destacar que dicha solicitud fue presentada bajo el número de radicación 06-5-2436, pero que a su vez dicha solicitud no culminó con Resolución concediendo la respectiva Licencia de Construcción, razón por la cual mal puede causarse un impuesto respecto de un hecho generador de un hecho generador inexistente.

4. Falta de proporcionalidad del impuesto

No obstante que mis representadas estiman que el impuesto preliquidado desborda cualquier proporción de factibilidad el valor por metro cuadrado que establece la resolución incoada, este aspecto sólo puede considerarse si la resolución acreditara los parámetros reales y cuantitativos empleados."

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

RAZONAMIENTOS

La participación en plusvalía es una contribución que busca recuperar parcialmente para la ciudad los mayores valores del suelo generados por las decisiones administrativas en materia de clasificación de usos del suelo y edificabilidad a cada predio, que pertenecen a la comunidad y no al esfuerzo de los privados.

Los predios objeto de la presente resolución hacen parte de la UPZ Chicó Lago El Refugio, que actualmente se encuentra reglamentada por el Decreto 059 de 2007, que subrogó el Decreto 075 de 2003, con base en el cual fue expedida la Resolución 220 de 2004, que liquidó la plusvalía para los predios de dicha UPZ, entre otras.



02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0780

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00497 del 26 de junio de 2007, por la cual se preliquidó el efecto plusvalía para el predio resultante del englobe identificado con nomenclatura Calle 72 No. 9-07, Carrera 9 No. 71-31, Carrera 9 No. 71-35 y Carrera 9 No. 71-51 con CHIP No. AAA0088PYEP – AAA 0088PYJZ, AAA0088PYHK y AAA0088PYFZ y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-101580, 50C-301994, 50C-274765 y 50C-923719

Una vez revisada la Resolución 220 de 2006 se definió que los predios objeto de esta resolución considerados individualmente no fueron generadores de plusvalía. No obstante lo anterior, artículo 7 del Decreto 084 de 2004, señala:

“ARTÍCULO 7.- En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea.”
(Negritas fuera de texto).

Así las cosas, el hecho generador de la plusvalía en este caso se deriva del englobe predial, el cual constituye una decisión de los particulares que no puede ser prevista por la administración, y que en consecuencia hace imposible que se encuentre liquidado el efecto de plusvalía previamente, razón por la cual, se expidió el precálculo con el fin de que el contribuyente pueda seguir con el trámite de la expedición la licencia de construcción.

En virtud de lo anterior, se elaboró un estudio de comparación normativa soporte del englobe de los predios identificado con la nomenclatura Calle 72 No. 9-07, Carrera 9 No. 71-31, Carrera 9 No. 71-35 y Carrera 9 No. 71-51, en el cual se determinó que éste genera un mayor aprovechamiento del suelo representado en 706,63 mts² de área construible adicional. Vale la pena resaltar que en relación con los englobes prediales, el estudio técnico de norma realiza una comparación entre los potenciales otorgados para el predio resultante del englobe tanto en vigencia del Acuerdo 6 de 1990, que es la norma anterior, como los potenciales para el predio resultante del englobe que otorga la norma actual. Adicionalmente, es necesario aclarar, que no obstante a la fecha de elaboración del estudio de comparación normativa, ya se encontraba en vigencia el Decreto 059 de 2007, éste se hizo aplicando el Decreto 075 de 2003, en virtud de que la solicitud de licencia de construcción es anterior a la entrada en vigencia del citado Decreto 059 de 2007, y bajo el supuesto que dicha licencia será expedida con base en el Decreto 075 de 2003.

Ahora bien, el hecho generador de la plusvalía está definido por las actuaciones administrativas que incrementen el aprovechamiento del suelo o le permitan un uso más rentable. En este caso la acción urbanística fue el Decreto 075 de 2003. No obstante,



No 0780

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00497 del 26 de junio de 2007, por la cual se preliquidó el efecto plusvalía para el predio resultante del englobe identificado con nomenclatura Calle 72 No. 9-07, Carrera 9 No. 71-31, Carrera 9 No. 71-35 y Carrera 9 No. 71-51 con CHIP No. AAA0088PYEP – AAA 0088PYJZ, AAA0088PYHK y AAA0088PYFZ y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-101580, 50C-301994, 50C-274765 y 50C-923719

según el artículo 8 del Decreto 084 de 2004 en relación con la exigibilidad de la obligación de declaración y pago de la plusvalía señala:

“ARTÍCULO 8.- Exigibilidad de la participación en plusvalía. La declaración y pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor del inmueble objeto de plusvalía el certificado representativo de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial.” (Negrillas fuera de texto)

Así las cosas, el desistimiento de la solicitud de licencia de construcción, hace inocua la Resolución impugnada, toda vez que como ya se afirmó anteriormente, ésta se expidió con el fin de no obstaculizar la expedición de la licencia de construcción, y en la medida en que no se configuren ninguno de los momentos de exigibilidad, la obligación de pagar el tributo no será exigible. Por lo anterior, esta Subsecretaría considera que no es necesario proceder a revocar la Resolución 00497 del 26 de junio de 2007.

Finalmente, frente al argumento de violación de defensa y debido proceso por no contener los elementos de determinación del efecto plusvalía, de manera respetuosa se manifiesta que esta Subsecretaría no encuentra mérito para tal afirmación dado que los soportes de dicha resolución se encuentran a disposición de los interesados en la oficina de la Dirección de Economía Urbana, y pueden ser consultados o solicitados por los interesados.

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Reconocer personería jurídica al doctor PASCUAL ARTURO RUGGIERO OSPINA identificado con la cédula de ciudadanía número 79.396.454 de Bogotá, y Tarjeta profesional número 53.253 del Consejo Superior de la Judicatura,



No 0780

02 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 00497 del 26 de junio de 2007, por la cual se preliquidó el efecto plusvalía para el predio resultante del englobe identificado con nomenclatura Calle 72 No. 9-07, Carrera 9 No. 71-31, Carrera 9 No. 71-35 y Carrera 9 No. 71-51 con CHIP No. AAA0088PYEP – AAA 0088PYJZ, AAA0088PYHK y AAA0088PYFZ y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-101580, 50C-301994, 50C-274765 y 50C-923719

para actuar como apoderado especial de las Sociedades INVERSIONES COPRIM LTDA. Y STIRO S.A., en los términos del poder conferido.

ARTICULO SEGUNDO: Negar las pretensiones contenidas en el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 00497 del 26 de junio de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia se confirma integralmente la Resolución impugnada.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

02 OCT. 2007


JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA

Aprobó: Francisco Javier Neira Valero

Elaboró: Eneida María Chacón Botello