



No 0842      24 OCT. 2007

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"**

**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

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley de Desarrollo Territorial numero 388 de 1997, en el capitulo 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 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, por medio de la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la carrera 132 número 143-11, denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20280643, sometido al Tratamiento de Desarrollo.

Que el doctor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.427.548 de Madrid (Cundinamarca), con Tarjeta Profesional de Abogado número 62.209 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la Sociedad Constructora Bogotá S.A., interpuso en tiempo los recursos de reposición y

*[Firma]*



Continuación de la Resolución No. No 0842 24 OCT. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

subsidiario de apelación contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, con los siguientes argumentos:

**"3.1. AL PRELIQUIDAR EL EFECTO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, SE VIOLA EL PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LA NORMATIVIDAD TRIBUTARIA.**

*La Subsecretaría de Planeación Socioeconómica fundamentó la decisión de establecer un precálculo del efecto plusvalía con un argumento que se resume de la siguiente manera:*

*Existió una acción urbanística que benefició a la sociedad propietaria del predio El Campito, que consistió en la incorporación del predio del suelo Suburbano de Expansión (según establecía en el Acuerdo 6 de 1990) a suelo con Usos Urbanos de conformidad con el POT. Igualmente se dijo que la actual norma aplicable al predio eran el POT (Decreto 190 del 22 de Junio de 2004) y el Decreto 327 del 11 de Octubre de 2004.*

*Frente a dichas aseveraciones de la Dirección de Planes Parciales, me permito manifestar que no son acertadas y por lo mismo llevaron a una errónea conclusión a la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, pues como se analizará a continuación no hay hecho generador de Plusvalía, toda vez que la anterior norma urbanística aplicable al predio no era el Acuerdo 6 de 1990.*

*Veamos:*

*Es cierto que el predio El Campito, se encontraba de conformidad con las Planchas del Acuerdo 6 del 8 de Mayo de 1990, en Área Suburbana de Expansión, zona que se encontraba regulada en los artículos 185 y 188 del Acuerdo 6 de 1990, así:*

**"Artículo 185º.-** Áreas suburbanas. Entiéndese por Área Suburbana la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad y los núcleos urbanos de corregimientos y veredas, así como las Áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo.

*Como regla general el desarrollo de terrenos de las áreas suburbanas está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente Acuerdo.*

*Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina en el futuro en usos urbanos, se consideran como áreas urbanas para todos los efectos.*

*El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina Proceso de Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas.*



No 0842

24 OCT. 2007

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

(...)

**Artículo 188º.-** Áreas suburbanas de expansión. Son aquellos terrenos rústicos que no tienen o han perdido su vocación agrícola, sobre los que existe gran presión para su utilización en usos urbanos, determinada por la paulatina mejora de las condiciones de accesibilidad, los cuales requieren de un proceso inmediato ordenado de incorporación como áreas urbanas y de programas de desarrollo armónico de todos los servicios públicos, a fin de que no se advierta atraso en la instalación de alguno de ellos con respecto a los otros y al desarrollo vial, de manera que no se alienten formas deficientes de urbanización.

Algunos terrenos situados dentro de las áreas de que trata el presente Artículo, no pueden o no deben llegar a ser aptos para su definición en usos urbanos, como son aquellos que constituyen reservas forestales, ambientales, ecológicas o paisajísticas y los que presentan graves riesgos para la vida y la salud de los habitantes, topografía escarpada. Allí se ejercerá un control policivo especialmente estricto y se procurará su conversión prioritaria en espacio público para evitar que se haga mal uso de ellos y para que sirvan adecuadamente como soporte al proceso de urbanización de las Áreas suburbanas de expansión.

Las Áreas Suburbanas a las que se refieren este artículo y el anterior corresponden a aquellas a las cuales les es aplicable el Tratamiento Especial de Segundo Nivel de Zonificación denominado Tratamiento de Incorporación del cual trata el presente Acuerdo."

Ahora bien, dicha categoría de Suburbano que le había sido asignada al predio por el Acuerdo 6 de 1990, la mantuvo hasta el día **28 de Julio de 2000**, fecha en que fue adoptado el POT de Bogotá D.C., por medio del Decreto 619 de 2000. En dicho Decreto en el artículo 89 se establecieron las diferentes clases de suelo del Distrito Capital así:

**Artículo 89. Clases de suelo.**

El presente Plan clasifica el suelo distrital de la siguiente manera:

1. Suelo Urbano. De conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio distrital destinadas a usos urbanos en el presente Plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación al igual que en las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas.
2. Suelo de Expansión Urbana. Está constituido por la porción del territorio Distrital, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse al perímetro urbano mediante planes parciales.



Continuación de la Resolución No. No 0842 24 OCT. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

3. Suelo Rural. Esta constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**Parágrafo 1.** Hasta tanto se incorpore el suelo de expansión al perímetro urbano mediante planes parciales, este suelo tendrá usos agropecuarios y forestales.

**Parágrafo 2.** La clasificación del suelo se encuentra delimitada en los planos Nos. 8 y 9 denominados "Clasificación del suelo" los cuales hacen parte integral del presente Plan.

En los referidos Planos No. 8 y 9 de clasificación del suelo aprobados por el Decreto 619 de 2000, el inmueble propiedad de mis poderdantes, denominado El Campito fue efectivamente incluido o incorporado al suelo urbano del Distrito de conformidad con la definición arriba trascrita. Lo anterior quiere entonces decir que fue el **28 de Julio de 2000**, la fecha en que el inmueble fue incorporado al suelo urbano de Bogotá. En gracia de discusión, sería éste el momento en el cual se configura el hecho generador de la participación en plusvalía de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 del 1997, que establece:

**"Artículo 74º.-** Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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."

En este punto es necesario señalar que el predio por haber sido incorporado al suelo urbano y no estar desarrollado, le eran aplicables los decretos 734 de 1993 "por el cual se reglamenta el Proceso de Desarrollo por Urbanización en las Áreas Urbanas de Santa Fe de Bogotá, D.C.", y 737 de 1993 "por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Desarrollo en las Áreas Urbanas de Santa Fe de Bogotá, D.C."



No 0842

24 OCT. 2007

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

*La aplicación de los mencionados decretos, a pesar de ser anteriores a la expedición del Decreto 619 de 2000, se daba gracias a que en el numeral 9 del artículo 515 del mismo Decreto 619 de 2000 se estableció:*

**"Artículo 515. Régimen de Transición.**

*Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:*

*(...)*

*9. Normas sobre usos y tratamientos. Las normas sobre usos y tratamientos, contenidas en el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, se continuarán aplicando hasta tanto se expida la reglamentación del presente Plan.*

*Por su parte, el artículo 2 del Decreto 734 establecía:*

**"Artículo 2º.- Asignación.** Se asigna el tratamiento general de desarrollo a los inmuebles urbanizables no urbanizados incluidos dentro de las áreas urbanas en los polígonos de reglamentación señalados en planos oficiales de zonificación y tratamientos a escala 1:5000, que hacen parte de este Decreto."

*Quiere decir lo anterior que para el predio El Campito, a partir del 28 de Julio del año 2000, por haber sido incorporado del área suburbana a suelo urbano, le eran aplicables las normas del tratamiento de desarrollo establecidas en los Decreto 734 y 737 de 1993, por virtud del artículo 515 del Decreto 619 de 2000. Entonces las normas urbanísticas que le fueran eventualmente otorgadas en una licencia de urbanismo debían sujetarse a lo dispuesto en los precitados decretos 734 y 737 de 1993.*

*Ahora, el día 18 de Abril de 2007, el Curador Urbano No. 2 expidió licencia de Urbanismo a través de la Resolución RES 07 - 2 - 0141 para el predio El Campito en cuya parte considerativa se indicó:*

*"De acuerdo con el Artículo 26 del Decreto 564 de 2006 y una vez revisado el proyecto sometido a consideración por parte de la Curaduría Urbana No. 2, desde el punto de vista técnico, jurídico y urbanístico, se decide aprobar el plano del Proyecto Urbanístico y expedir la licencia de Urbanismo para la ejecución de obras, en los términos solicitados, por cumplir integralmente con las disposiciones sustantivas y de procedimiento contenidas en el Decreto 190 de 2004, compilación del Plan de Ordenamiento Territorial POT, su Decreto Reglamentario 327 de 2004, regulador del Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital y Decreto 564 de 2006, respectivamente."*

*Significa ello entonces que, la actual norma urbanística aplicable al predio efectivamente es el POT y el Decreto 327 Reglamentario del Tratamiento de Desarrollo. Todo ello nos lleva a la siguiente conclusión y es que, la norma urbanística aplicable al predio e inmediatamente*



No 0842

24 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

*anterior al Decreto 327 de 2004 no es el Acuerdo 6 de 1990, si no que es el POT, pero con la aplicación de los Decretos 734 y 737 de 1993 y por eso mismo no se configura hecho generador de la Plusvalía, pues se trataba entre el 28 de Julio de 2000 y el 11 de Mayo de 2004 (fecha de expedición del Decreto 327) de un predio urbano y no suburbano como erróneamente se afirma. Interpretarlo tal y como se hace en el documento técnico de la Dirección de Planes Parciales, implica una ostensible violación a las normas y principios tributarios como se explicará a continuación.*

*Prueba de tal afirmación es que las licencias de urbanismo de predios vecinos tales como la Urbanización Las Margaritas con plano CU2 S417/4-03, y que fueron aprobadas antes de la entrada en vigencia del Decreto 327 del 2004, se aprobaron con sujeción a los Decretos 734 y 737 de 1993.*

*En este punto, se pregunta al Despacho: ¿Cuáles eran entonces las normas aplicables a los predios sometidos al tratamiento de Desarrollo entre el 28 de Julio de 2000 y hasta antes de la expedición del Decreto 327 de 2004 e inclusive del Acuerdo 118 de 2003 y el Decreto 084 de 2004?*

*Ahora bien, el artículo 363 de la C.P. establece:*

*"El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad.*

*Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad."*

*En el caso que nos ocupa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con la Resolución 0376 del 18 de Mayo de 2007, gravó a mi representada con el efecto plusvalía, que no es otro diferente al de haber establecido un verdadero tributo causado en relación con la supuesta modificación de la zonificación de usos del suelo.*

*No cabe duda que la plusvalía es un tributo de naturaleza inmobiliaria definido en la ley 388 de 1997, concretamente en el artículo 73, como el derecho de las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios.*

*Siendo así la plusvalía un verdadero tributo, las normas que regulan su tratamiento, expedidas de manera relativamente reciente, como es el caso de la ley 388 de julio 18 de 1997 por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones; el Acuerdo Distrital 118 del **30 de diciembre del 2003**, por el cual se establecen las normas para la aplicación en plusvalías en Bogotá Distrito Capital; y el Decreto 084 del **29 de marzo del 2004** expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada del efecto*



No 0842

24 OCT. 2007

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

*plusvalía, constituyen normas tributarias que han establecido el gravamen de participación en plusvalía en el Distrito Capital.*

*Al tratarse de normas que establecen tributos, obviamente les es aplicable el mandato constitucional del artículo 363 de la C.P., luego, cualquier liquidación de autoridad competente que pretenda desbordar el contenido de la norma suprema es abiertamente inconstitucional.*

*En el caso que nos ocupa es importante determinar que:*

- 1) Por virtud del artículo 4 del Acuerdo 118, publicado el 30 de Diciembre de 2003, la declaración y pago del efecto plusvalía **será exigible en el momento de la 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, y*
- 2) Que dentro de los tres meses siguientes a la vigencia del mencionado Acuerdo, **la Administración Distrital procederá a liquidar de manera general el efecto plusvalía de acuerdo a las reglas vigentes.***

*Significa lo anterior que, la exigibilidad del efecto de la participación en plusvalía está condicionada al momento en que se expida la licencia de urbanismo o construcción, pero que el procedimiento y la operatividad para su liquidación o cálculo igualmente quedó condicionado a la expedición de la normativa respectiva, la cual vino a producirse ciertamente dentro de los tres meses contados a partir de la fecha del Acuerdo 118 de diciembre 30 del 2003, es decir con la expedición del Decreto 084 del **29 de marzo del 2004.***

*La supuesta acción urbanística que configuraría el hecho generador de la plusvalía es la entrada en vigencia de aquella norma que incorporó el predio al suelo urbano del Distrito. En ese orden de ideas, la fecha que nos interesa es el **28 de Julio de 2000**, día en que se publicó en el Registro Distrital el Decreto 619 de 2000 (POT). Es decir, que ese día aún no se permitía, por mandato constitucional, la exigibilidad de la participación del efecto plusvalía por parte del Distrito Capital, por cuanto solamente un año después se expidió el Decreto 084 de 2004, que así lo establecía.*

*Al comparar la fecha de Publicación del Decreto 619 que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial (**28 de Julio del 2000**) con la fecha de expedición del Decreto 084 (**29 de Marzo del 2004**), es evidente que la preliquidación del efecto plusvalía que estableció la Resolución 0376 del 18 de Mayo del 2007, **se hizo en franca y abierta violación del principio constitucional de Irretroactividad de las normas que establecen tributos.** No podía entonces la autoridad administrativa pretender liquidar un efecto plusvalía, cuando justamente con anterioridad a la expedición de la norma que determinó la manera como se debía calcular el efecto, ya se había expedido el Decreto que configuraría la acción urbanística, hecho generador de la plusvalía.*



Continuación de la Resolución No. No 0842

24 OCT. 2007

**Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"**

*En otros términos, dado que a 26 de marzo del 2004 ya se había expedido el Decreto 619 de 2000, no puede hacerse exigible el pago del tributo con la resolución 0376 del 2007, por cuanto la norma que determinaba los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía se expidió el 29 de marzo del 2004, es decir con posterioridad a la fecha de publicación del mencionado Decreto, cual es se reitera, la acción urbanística hecho generador de la plusvalía.*

*La Corte Constitucional en sentencia C-543 de 1993, se ha pronunciado acerca del principio de la irretroactividad tributaria en el siguiente sentido:*

*"La esencia del principio de irretroactividad de la ley tributaria es la imposibilidad de señalar consecuencias jurídicas a actos, hechos o situaciones jurídicas que ya están formalizados jurídicamente... (...) Es el sentido teleológico del principio, es decir, el para qué existe. La respuesta es para dar seguridad al ordenamiento jurídico".*

*De esta manera, el haber liquidado el efecto plusvalía con la expedición de la resolución 0376 del 2007, fue haber desnaturalizado la esencia del principio de irretroactividad de las normas que establecen tributos y con ello se genera desconfianza en el ordenamiento jurídico.*

*La Corte Constitucional en la sentencia ya referida, advierte:*

*"En general – escribe Valencia Zea-, el efecto retroactivo está prohibido por razones de orden público. Las personas tienen confianza en la ley vigente, y conforme a ella celebran sus operaciones y cumplen sus deberes jurídicos. Dar efecto retroactivo a una ley equivale a destruir la confianza y seguridad que se tiene en las normas jurídicas."*

*Ni más ni menos es lo que ha sucedido con la Resolución 0376 del 18 de Mayo de 2007."*

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante Resolución número 0585 de 24 de julio de 2007, resolvió el recurso de reposición confirmando en su totalidad la resolución impugnada, con los siguientes razonamientos:

"

1. *Teniendo en cuenta que las razones de inconformidad expuestas por el recurrente en el escrito presentado están dirigidas a cuestionar el componente normativo de la resolución recurrida, esta Subsecretaría, por medio del memorando 3-2007-04454 del 13 de junio de 2007, solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial concepto en relación con la argumentación del recurso.*

*Por medio del memorando 3-2007-05063 del 3 de julio de los corrientes, la Subsecretaría de Planeación Territorial, expidió concepto en relación con los motivos de inconformidad del*





24 OCT. 2007

Continuación de la Resolución No. No 0842

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

recurrente, dándole alcance al estudio normativo No. 3-2007-02794 del 16 de abril de 2007, con base en el cual fue expedida la resolución recurrida, haciendo las siguientes precisiones:

El recurrente basa el motivo de la inconformidad frente al estudio normativo elaborado por la Dirección de Planes Parciales para la preliquidación de la plusvalía para el predio el Campito en la siguiente afirmación:

(...) para el predio el Campito, a partir del 28 de julio de año 2000, por haber sido incorporado del área urbana a suelo urbano, le eran aplicables las normas del tratamiento de desarrollo establecidas en los Decretos 734 y 737 de 1993, por virtud del artículo 515 del Decreto 619 de 2000. Entonces las normas urbanísticas que le fueron eventualmente otorgadas en una licencia de urbanismo debían sujetarse a lo dispuesto en los precitados decretos 734 y 737 de 1993".

Como se desprende de lo anterior para el recurrente la incorporación del predio como suelo urbano por el POT (Decreto 619 de 2000) y su régimen de transición previsto en el artículo 515, constituye una razón suficiente para que al mismo le fueran aplicables antes de la entrada en vigencia del Decreto 327 de 2004, las disposiciones de los Decretos 734 y 737 de 1993.

Con el fin de dar alcance al estudio inicial elaborado como base para el mencionado precálculo y teniendo en cuenta lo anterior esta Dirección se permite realizar las siguientes precisiones:

1. El predio el Campito antes de la entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000 era considerado por el Acuerdo 6 de 1990 y por el Acuerdo 26 de 1993 como suelo suburbano de expansión.
2. Esta clasificación de conformidad con las normas establecidas en los mencionados Acuerdos suponía la posibilidad de surtir un proceso de incorporación al área urbana a través del proceso de concertación, mediante la adopción de un plan parcial urbano o un decreto de asignación de tratamiento, los cuales debían ser adelantados mediante las pautas incluidas en el Acuerdo 26 de 1993 y el Acuerdo 6 de 1990.

Bajo el marco del acuerdo 6 de 1990, la definición del desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina proceso de incorporación de nuevas áreas urbanas. Según el alcance jurídico de la incorporación, incluido en el artículo 192° del Acuerdo 6/90, "tal incorporación supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos, con sujeción a una reglamentación específica, con la consiguiente posibilidad de instalación y prestación regular de servicios públicos apropiados como soporte de tales usos".



Continuación de la Resolución No. No 0242 24 OCT. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

*Por su parte el artículo 18º del Acuerdo 26 de 1993 "Plan de Ordenamiento Físico del borde Occidental" precisa que "la incorporación de áreas suburbanas se adelantará a través de los planes parciales urbanos, dentro de los cuales las unidades mínimas de actuación, de 50 Has brutas, serán elementos importantes". Cuando haya un área menor a la exigida y esté rodeada de desarrollos urbanísticos no se aplicara la anterior exigencia según establece el artículo 19º del precitado Acuerdo. (Subrayado fuera de texto)*

*De conformidad con las pautas incluidas en el Acuerdo 6 de 1990 y en el Acuerdo 26 de 1993, la definición del desarrollo en usos urbanos suponía la posibilidad jurídica de tales usos según la división del territorio distrital adoptada en el Acuerdo 6 de 1990, que como establece el artículo 185º mientras no fuera incorporado el suelo suburbano de expansión a usos urbanos, mantendría su vocación agrícola.*

*La reglamentación específica incluida en los planes parciales o en los decretos de asignación de tratamiento, los cuales eran requisito previo para dar curso a procedimientos tendientes a obtener licencias de urbanización y construcción, debían prever entre otros aspectos, los siguientes:*

- *Definición de los usos urbanos principales, complementarios y compatibles estableciendo las restricciones de ubicación de los establecimientos que se destinen a estos últimos.*
- *La ejecución de obras de infraestructura y saneamiento apropiadas para el desenvolvimiento de los usos urbanos permitidos y sus especificaciones técnicas.*
- *La ejecución de obras y trabajos de seguridad y prevención de accidentes y desastres, de ser necesario.*
- *La prestación de servicios públicos con la intensidad, periodicidad calidad y cobertura requeridas para tales usos.*
- *La ubicación, cesión, adecuación y amoblamiento de las áreas de uso público.*
- *El plan vial local y las definiciones relativas a la cesión y construcción de los tramos y demás obras del plan vial arterial y de los planes maestros de redes de servicios públicos que interesan al sector.*
- *Las características del espacio público, en general.*
- *Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.*
- *Las características del equipamiento comunal privado".*

3. *Teniendo en cuenta que el mencionado predio no surtió el proceso de incorporación, antes de la entrada en vigencia del POT su clasificación era la de suburbano de*



No 0842

24 OCT. 2007

## Continuación de la Resolución No.

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

*transición. Como lo establecía el artículo 185° del Acuerdo 6 de 1990 "mientras no sean incorporados como áreas urbanas, el desarrollo de terrenos de las áreas suburbanas está definido en usos agrícolas".*

4. *El Decreto 619 de 2000, a pesar de que no se surtió el proceso de incorporación, determinó que el predio el Campito se clasificaba como suelo urbano. Para el recurrente tal determinación supuso que para el mencionado predio y en virtud del régimen de transición del tal Decreto, eran aplicables las normas reglamentarias del tratamiento de desarrollo del Acuerdo 6 de 1990 (Decreto 734 y 737 de 1994).*
5. *Con el fin de determinar la aplicabilidad del mencionado régimen de transición al predio en cuestión conviene estudiar las condiciones establecidas por el Decreto 619 de 2000 en relación con el tratamiento de desarrollo – tratamiento que le fue asignado al predio teniendo en cuenta que a pesar de que se consideró como suelo urbano se trataba de un predio no urbanizado-.*
6. *De conformidad con las determinaciones establecidas para el tratamiento de desarrollo por el mencionado Decreto en su artículo 351, para el suelo urbano con tal tratamiento era obligatoria la formulación y adopción de planes parciales, como requisito previo a la solicitud de licencias de urbanización, para todas las áreas y/o predios con áreas mayores a 2 hectáreas netas urbanizables. De acuerdo con el parágrafo 2 del mencionado artículo solo estaban exceptuados "del procedimiento de Plan Parcial los predios con área neta urbanizable inferior a 2 hectáreas, localizados en suelo urbano, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial (...)"*
7. *Teniendo en cuenta que el predio el Campito cuenta con un área cercana a las 3 hectáreas (27.632.85m<sup>2</sup>), una vez entrado en vigencia el Decreto 619 de 2000 estaba obligado al procedimiento de plan parcial como requisito previo a la solicitud de licencia de urbanización. Lo anterior implicaba entonces que el régimen de transición de tal Decreto no le era aplicable, pues para su desarrollo urbanístico se regía íntegramente por las normas establecidas por el mismo para el tratamiento de desarrollo.*
8. *La situación definida, es decir la obligación de tramitar plan parcial, se mantuvo hasta la entrada en vigencia de la revisión del POT (Decreto 469 de 2003) que determinó que las áreas con tratamiento de desarrollo en suelo urbano con áreas de entre 2 y 10 hectáreas quedaban liberadas del requisito de plan parcial. En efecto el artículo 32 de este Decreto dispuso que "será obligatorio la formulación de planes parciales en los siguientes casos:*



No 0842

24 OCT. 2007

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

(...)

2. Para las zonas clasificados como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable".

9. Por su parte el artículo 238 del Decreto 469 de 2003 que reformó el artículo 350 del Decreto 619 de 2000, estableció que el proceso de desarrollo por urbanización para las áreas del suelo urbano que habían sido liberadas del requisito de plan parcial, se podría llevar a cabo mediante la solicitud de licencias de urbanismo. Al respecto estableció:

(...)

2. Por medio de licencia de urbanismo expedida por una curaduría urbana, para aquellos terrenos localizados en suelo urbano que de acuerdo con lo establecido en la presente revisión, no requieran de plan parcial. Estos predios surtirán el proceso de urbanización aplicando las normas establecidas en la presente revisión y las demás normas específicas reglamentarias del tratamiento de desarrollo (Subrayado fuera de texto).

10. De los anteriores puntos se puede concluir que fue la revisión del POT, la que habilitó al predio en cuestión para poder tramitar licencia de urbanización sin el requisito previo del Plan Parcial. Y para tal hipótesis también fue clara la revisión en que el proceso de urbanización en tal evento se debería dar aplicando las normas establecidas en la revisión y las normas reglamentarias de la misma, que sólo se concretaron con la expedición del Decreto 327 de 2004.

11. En cuanto a las pruebas solicitadas por el recurrente en el numeral 5 del recurso de reposición, se hizo un análisis de las normas con base en las cuales fueron expedidas las licencias de urbanismo para predios ubicados en la misma zona y se tiene lo siguiente:

La totalidad de los predios que rodean el predio El Campito son calificables como áreas urbanas por el régimen de transición del POT, en tanto que unos fueron clasificadas como tal por el Acuerdo 6 de 1990 y otros como el predio Los Gavilanes, Fontanar del Río y Tibabuyes fueron objeto de asignación de tratamiento de incorporación mediante un proceso de concertación; y los barrios San Carlos de Tibabuyes y Bilbao fueron objeto de legalización como se muestra a continuación:

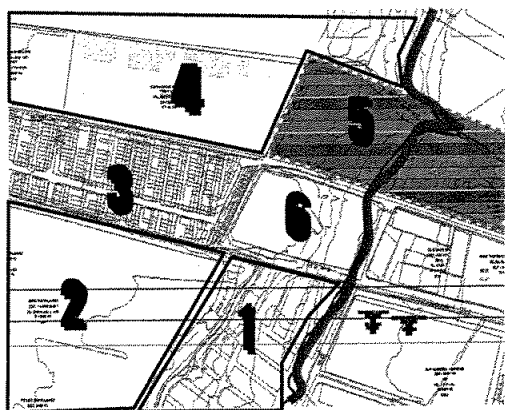


24 OCT. 2007

No 0842

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precáculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"



	Nombre predio	Clasificación suelo AC 6/90	Proceso de incorporación	Dec /Res
1	San Carlos de Tibabuyes	Suburbano de Expansión	Legalización	Acuerdo 1/86
2	Los Gavilanes	Suburbano de Expansión	Incorporación	Dec 052/99 y 616/2000
3	Bilbao I Sector A y B	Suburbano de Expansión	Legalización	Dec 1063/98
4	Fontanar del Río A y Fontanar del Río B	Suburbano de Expansión	Incorporación	Dec 052/99 y 616/2000
5	Tibabuyes Lote A	Suburbano de Expansión	Incorporación	Dec 052/99 y 616/2000
6	El Campito	Suburbano de Expansión	Ninguno	Ninguno

12. El proceso de urbanización Las Margaritas al que hace referencia el recurrente, identificado con el número 5 en el gráfico anterior, fue expedido con base en las normas del Acuerdo 6 de 1990 y tiene la particularidad de que cuenta con una porción de suelo urbano y otra en suelo suburbano de expansión según la clasificación del suelo del Acuerdo 6/90. Por esta razón, la licencia fue expedida con base en las normas de los Decretos 734 y 737 de 1993 para la porción clasificada como urbana y en el Decreto de Asignación de Tratamiento de Incorporación 616 de 2000, para la porción clasificada como suburbana por el Acuerdo 6 de 1990, como se describe a continuación:

La resolución de Licencia de Urbanismo CU2-98-179 de julio 16 de 1998 fue expedida para la porción clasificada como urbana, con base en las normas del Acuerdo 6 de 1990 que le asignó los Polígonos de reglamentación D-RG-A1 Y D-RG-A3 Eje Metropolitano Vial; según plano oficial de zonificación n° 12 a escala 1:5000 del Acuerdo 6 de 1990 y reglamentado por los decretos 734 y 737 de 1993.

Mediante resolución CU2-2002-091 del 11 abril de 2002, fue modificado el proyecto urbanístico de la urbanización las Margaritas y se adicionó la parte del predio restante que fue objeto de incorporación al desarrollo urbano mediante Decreto de asignación de tratamiento 616 del año 2000 denominado Tibabuyes Lote A, delimitado en la licencia de urbanismo como parte de la etapa II y la totalidad de la etapa III.

Como establecen los considerandos de la citada resolución, la etapa III y parte de la etapa II, localizadas fuera del perímetro de servicios del desarrollo denominado las Margaritas, objeto de concertación, se rigen por las normas contenidas en el Decreto 616 de julio 26 de 2000, con



No 0842

24 OCT. 2007

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

*polígono de reglamentación I-RG-R-01 Según plano N° 1 a escala 1:10000 que forma parte integrante del decreto de incorporación.*

*En consecuencia no es válido el argumento del recurrente, sobre la igualdad de condiciones de la norma aplicable al desarrollo denominado las Margaritas y el predio El campito, ya que como se evidencia, las condiciones jurídicas sobre la posibilidad de desarrollar usos urbanos en vigencia del Acuerdo 6 de 1990, eran totalmente distintas.*

13. *Es importante advertir que al predio en cuestión no le eran aplicables las disposiciones de los Decretos 734 y 737 de 1994 por las razones expuestas y por tanto su régimen normativo antes de la entrada en vigencia del Decreto 327 de 2004 es el que se estableció en el Memorando No. 3-2007-02794 del 16 abril de 2007 de la Dirección de Planes Parciales. Al respecto es importante mencionar que la Circular No. 009 del 18 de Febrero de 2004 expedida por la Dirección del entonces DAPD en relación con los lineamientos de orientación para la aplicación del artículo 284 del Decreto 469, estableció con relación a la situación en la que se encontraba el predio en cuestión, lo siguiente:*

*a). Los predios o zonas del área urbana, con tratamiento de desarrollo, que cuenten con un área de dos (2) hectáreas o más hasta menos de diez (10) hectáreas, que no se encuentren ubicados en las zonas a las que se refiere el numeral 2 del artículo 32 del Decreto 469 de 2003, se registrarán, para su desarrollo, por las disposiciones contenidas en el POT y en los instrumentos que lo desarrollen, y adelantarán su trámite de licencia de urbanismo en forma directa ante las Curadurías Urbanas.*

*Cabe resaltar que en este punto se han generado inquietudes sobre la posibilidad de aplicar las normas del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, mientras se expide el Decreto reglamentario del POT alusivo al tratamiento de desarrollo. Al respecto, es necesario aclarar que como los predios y áreas de que trata el presente literal fueron objeto del trámite de plan parcial con la expedición del Decreto 619 de 2000, las normas del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios quedaron derogadas con la entrada en vigencia del POT (decreto 619 de 2000); por consiguiente, en los términos del artículo 14 de la ley 153 de 1887 "Una ley derogada no revivirá por solas referencias que a ella se hagan..."(Subrayado fuera de texto).*

*Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, queda dilucidado que al recurrente no le asiste razón cuando afirma que la norma anterior con base en la cual se debe calcular el efecto de plusvalía es el Decreto 619 de 2000, dado que conforme con el concepto citado, la norma anterior con base en la cual se debe calcular el efecto de plusvalía para el predio objeto de esta Resolución es el Acuerdo 6 de 1990.*



Continuación de la Resolución No. No 0842

24 OCT. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

2. Ahora bien, frente al argumento de la irretroactividad de la ley tributaria, es necesario aclarar en primera instancia, que con base en lo expuesto anteriormente, la acción urbanística generadora de la plusvalía es el Decreto 469 de 2003, no el Decreto 619 de 2000, como lo afirma el recurrente. Por lo anterior, el estudio de este argumento se hará en relación con el mencionado Decreto 469 de 2003.

La fecha de entrada en vigencia del mencionado Decreto 469 de 2003 es el 23 de diciembre de 2003. Días después fue expedido el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 que entro en vigencia el mismo día de su expedición. No obstante lo anterior, el parágrafo primero del artículo 5 del Acuerdo 118 de 2003, previó que "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."

Así las cosas, dado que la solicitud de licencia de urbanismo se produjo con posterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 118 de 2003, no se pudo predicar aplicación retroactiva del tributo de la participación en plusvalía."

Que en consecuencia, previo a decidir el recurso de apelación, es necesario realizar los siguientes:

#### RAZONAMIENTOS

1. La sociedad recurrente fundamenta su inconformismo en la violación al principio de irretroactividad de la normatividad Tributaria. Para el efecto, señala que, como el predio denominado El Campito se encontraba en suelo Suburbano de Expansión según el Acuerdo 6 de 1990, y fue incorporado a suelo Urbano con el Decreto 619 de 28 de julio de 2000 (POT), "...En gracia de discusión sería éste el momento en el cual se configura el hecho generador de la participación en plusvalía de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.."

Al respecto agrega que, por haber sido incorporado el predio al suelo urbano y no estar desarrollado, los Decretos 734 y 737 de 1993, a pesar de ser anteriores a la expedición del POT (Decreto 619 de 2000), le eran aplicables a partir de este momento en virtud de su artículo 515, numeral 9, contentivo del régimen de transición.

Por lo anterior, considera que la actual norma urbanística aplicable al predio es el POT y el Decreto 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo. Y afirma "... Todo ello nos



No 0842

24 OCT. 2007

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

*Lleva a la siguiente conclusión y es que, la norma urbanística aplicable al predio e inmediatamente anterior al Decreto 327 de 2004, no es el Acuerdo 6 de 190, si no que es el POT, pero con la aplicación de los Decretos 734 y 737 de 1993 y por eso mismo no se configura hecho generador de la Plusvalía, pues se trataba entre el 28 de julio de 2000 y el 11 de mayo de 2004 (fecha de expedición del Decreto 327) de un predio urbano y no suburbano como erróneamente se afirma. Interpretarlo tal y como se hace en el documento técnico de la Dirección de Planes Parciales, implica una ostensible violación de las normas y principios tributarios como se explicará a continuación."*

Afirma que la prueba de lo anterior se encuentra en las licencias de urbanismo de los predios vecinos, a manera de ejemplo Las Margaritas con plano CU2 S417/4-03, aprobadas antes de la entrada en vigencia del Decreto 327 del 2004, con sujeción a los Decretos 734 y 737 de 1993.

Concluye diciendo que la acción urbanística se dio con la incorporación del predio al suelo urbano a través del Decreto 619 de 2000, fecha en la cual aún no se permitía por mandato constitucional la exigibilidad de la participación del efecto plusvalía, por cuanto el Decreto 084 fue expedido en el 2004. Por lo tanto la preliquidación realizada en el acto impugnado **"... se hizo en franca y abierta violación del principio constitucional de irretroactividad de las normas que establecen tributos"**.

2. Al respecto, este Despacho no comparte los argumentos esgrimidos por el impugnante para afirmar que se violó el principio de irretroactividad de las normas tributarias, por las siguientes razones:

2.1. En cuanto a la irretroactividad de las normas tributarias.

Sobre la materia, nuestra Carta Política en el artículo 363, dispone:

*"El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad.*

*Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad."*

En igual sentido, el último inciso del artículo 338, establece:

*"Las leyes, ordenanzas o acuerdos que regulen contribuciones en las que la base sea el resultado de hechos ocurridos durante un período determinado, no pueden aplicarse sino a*





24 OCT. 2007

No 0842

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

*partir del período que comience después de iniciar la vigencia de la respectiva ley, ordenanza o acuerdo."*

Sobre la materia, y por ser pertinente, el Honorable Consejo de Estado en sentencia de fecha agosto 15 de 1985, Radicación 10392, con Ponencia del Maestro ENRIQUE LOW MURTRA, se pronunció en el siguiente sentido:

*"En la elaborada doctrina moderna del derecho tributario, el problema de la vigencia de la ley sustancial en el tiempo y de la retroactividad, se estudia y resuelve en relación con las situaciones del hecho generador de la obligación y con la tesis del hecho realizado, como lo resume acertadamente el tratadista brasileño Amílcar de Araujo Falcao:*

*"La ley se aplica a los hechos que ocurren durante su vigencia, puesto que la obligación tributaria surge por disposición de la ley (ex Lege), y su nacimiento se produce con la reacción del hecho generador, el momento en que este se perfecciona determina el régimen aplicable que será el vigente entonces, en todos los aspectos de la obligación sustancial, sujetos pasivos, tarifas, definición y magnitud de la base gravable, exenciones y otros privilegios".*

Establecido conforme a nuestra Constitución Política y la jurisprudencia citada, el alcance de la irretroactividad de las normas tributarias, a continuación se analizará cuándo se concretó el hecho generador que dio lugar al cobro del efecto plusvalía, para luego concluir si hubo aplicación retroactiva de las normas que gobiernan la plusvalía en el Distrito Capital de Bogotá.

2.2. En cuanto al hecho generador.

Sobre el hecho generador del efecto plusvalía, el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, segundo inciso, al regular el procedimiento del cálculo del efecto plusvalía, consagra *"Para el efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas"*. (Resaltado por fuera del texto).

En desarrollo de lo expuesto, en el Distrito Capital de Bogotá, el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto número 190 de 2004), en los artículos 43 y 44, consagró como instrumentos de planeamiento, entre otros, los planes maestros, los planes de ordenamiento



24 OCT. 2007

No 0842

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

zonal, las unidades de planeamiento zonal, los planes de implantación, los planes de regularización y manejo, los planes de reordenamiento, los planes parciales y en general cualquier otro tipo de acto administrativo de las autoridades competentes, referidas al ordenamiento del territorio del Distrito Capital.

En nuestro caso, por tratarse de un predio sometido al Tratamiento de Desarrollo superior a dos hectáreas, no era suficiente la expedición del POT, para que se concretara el hecho generador de la participación en la plusvalía, ya que en principio según los términos del artículo 351 del Decreto 619 de 2000, era indispensable previo a su desarrollo la adopción de un plan parcial, y posteriormente con la revisión el POT, realizada mediante Decreto 469 de 2003, artículo 32, por exclusión en el numeral 2, se determinó que estos predios no debían adelantar plan parcial, y a su vez en el artículo 238 Ibidem, se estableció que el proceso de desarrollo por urbanización se surtiría de conformidad con las normas de la revisión y las normas reglamentarias del tratamiento de desarrollo, sin hacer mención alguna a las normas de transición.

Entonces se observa que, en un primer momento, cuando entró en vigencia el POT en el año 2000, se establecía la necesidad de tramitar un plan parcial, y en un segundo momento, se consagró que su desarrollo por urbanización era posible a través de las normas reglamentarias del POT. Esta disposición armoniza con el "Régimen de Transición", consagrado en el artículo 478, numeral 4, del Decreto 190 de 2004 (Decreto 619 de 2000, artículo 515), el cual solo de manera excepcional permitía la aplicación de las normas del acuerdo 6 de 1990, a aquellos predios en proceso de incorporación al suelo urbano, con acta final de acuerdo, siempre y cuando obtuvieran la licencia dentro del año siguiente a la publicación del respectivo decreto de incorporación, de lo contrario se debería dar **aplicación a las disposiciones del POT y los instrumentos que lo desarrollaran**. Similar preceptiva se dejó en la revisión del POT (art. 284 del Decreto 469 de 2003), para los predios con decretos de asignación de tratamiento expedidos antes del POT (año 2000).

En efecto, una vez vencido el año para tramitar y obtener la licencia, sin que esto se hubiese logrado, la finalidad en el POT era la de sujetar su trámite a las nuevas disposiciones en él contenidas, reflejadas en su instrumentación y reglamentación, a pesar de que dichos predios en los decretos de incorporación contaran con normas específicas. Al respecto, si se compara esta situación con la de los predios incorporados al suelo urbano por primera vez con el POT, los cuales como tal no contaban con normas específicas, como es el de nuestro caso, mal se puede interpretar que a éstos si se les aplicaran las normas sobre usos y tratamientos del Acuerdo 6 de 1990, cuando esta posibilidad estaba vedada inclusive para aquellos que si contaban con reglamentación pero que ya había transcurrido el término legal para acceder a ella. De lo expuesto, se debe entender que quedaron equiparables las condiciones de



Continuación de la Resolución No. No 0842 24 OCT. 2007

**Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"**

aquellos predios que dejaron vencer el año, frente a los predios incorporados al suelo urbano por el POT, en el sentido de aplicar sus normas y sus decretos reglamentarios.

2.3. Por otro lado, si bien es claro lo antes expuesto, la discusión planteada sobre la aplicación de las normas de transición es innecesaria, ya que tales normas solo tienen como finalidad cubrir los vacíos normativos que se presentaran ante una solicitud específica, mientras se expedían los instrumentos que desarrollaran el POT. De esta forma podemos afirmar que las normas de transición operaban cuando se radicaba una solicitud respecto de un predio; de lo contrario, si no se adelantaba el trámite, esas normas no tenían la posibilidad de ser aplicadas por no estar vigentes. Así, surge como nota distintiva de la transición la existencia de una solicitud específica que activa la aplicación de unas normas derogadas.

Es por lo expuesto que, cuando la sociedad inició el trámite de la licencia en el corriente año, bajo las normas de Decreto 327, expedido en el año de 2004, no tenía sentido la discusión planteada respecto de que los Decretos 734 y 737 de 2003, pues éstos sólo le eran aplicables al predio entre el POT y la expedición del decreto que reglamentó el Tratamiento de Desarrollo. Establecido que frente al predio en estudio no cabía la posibilidad de aplicar los Decretos 734 y 737 de 1993, mal se puede concluir, como lo hace el recurrente, que *"... Todo ello nos lleva a la siguiente conclusión y es que, la norma urbanística aplicable al predio e inmediatamente anterior al Decreto 327 de 2004, no es el Acuerdo 6 de 190, si no que es el POT, pero con la aplicación de los Decretos 734 y 737 de 1993 y por eso mismo no se configura hecho generador de la Plusvalía, pues se trataba entre el 28 de julio de 2000 y el 11 de mayo de 2004 (fecha de expedición del Decreto 327) de un predio urbano y no suburbano como erróneamente se afirma. Interpretarlo tal y como se hace en el documento técnico de la Dirección de Planes Parciales, implica una ostensible violación de las normas y principios tributarios como se explicará a continuación"*.

En conclusión, aclarado que no eran aplicables las normas de transición del numeral 9, artículo 478 del Decreto 190 de 2004, es claro que el hecho generador del efecto plusvalía en el presente caso se concretó con la expedición del Decreto 327 de 2004, instrumento que desarrolló y complementó el Plan de Ordenamiento Territorial respecto de los predios sometidos al Tratamiento de Desarrollo, estableciendo todo lo relativo a infraestructura de servicios y espacios públicos, y las normas urbanísticas específicas relativas a usos del suelo y edificabilidad. Fue a partir de este momento cuando se materializaron las bases para establecer el verdadero beneficio obtenido por el titular del suelo como consecuencia del incremento en el aprovechamiento del mismo, esto es la incidencia que tenía en el valor del suelo el cambio normativo. Todo en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003, que solo adoptó como hechos generadores: 1) El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y, 2) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo



Continuación de la Resolución No. No 0842

24 OCT. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

2.4. El recurrente alega que las licencias de urbanismo de los predios vecinos, a manera de ejemplo Las Margaritas con plano CU2 S417/4-03, fueron aprobadas antes de la entrada en vigencia del Decreto 327 del 2004, con sujeción a los Decretos 734 y 737 de 1993.

Sobre este punto, este Despacho se relevará de su estudio teniendo en cuenta la claridad que al respecto arrojó el estudio realizado por la Subdirección de Planeación Territorial según Memorando 3-2007-05063, retomado en la decisión del recurso de reposición, y que explica la situación fáctica en que se encontraban los predios vecinos, lo cual ameritó que fueran tratados de manera diferente.

2.5. Por último, si bien este Despacho confirmará el acto administrativo impugnado, como así se señalará en la parte resolutive, considera necesario hacer una precisión respecto de la resolución que resolvió el recurso de reposición en el numeral 2.

Al respecto y con fundamento en lo antes expuesto, es necesario anotar que la acción urbanística en el presente caso se concretó con la expedición del decreto 327 de 2004 y no con el Decreto 469 de 2003, ya que fue a partir del primero cuando se materializaron las bases para establecer el real beneficio normativo del predio.

En consecuencia,

#### **RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Reconocer personería jurídica al doctor JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.427.548 de Madrid (Cundinamarca), con Tarjeta Profesional número 62.209 del Consejo Superior de la Judicatura, para actuar en calidad de apoderado especial de la sociedad CONSTRUCTORA BOGOTA S.A.

**ARTICULO SEGUNDO:** No acceder a las pretensiones contenidas en el recurso de apelación interpuesto por la sociedad **CONSTRUCTORA BOGOTA S.A.**, contra la Resolución número 0376 de 18 de mayo de 2007, expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.



No 0842

24 OCT. 2007

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

Por la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0376 del 18 de mayo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Carrera 132 No. 143-11 denominado CAMPITO RESERVADO, identificado con CHIP No. AAA0153BMZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20280643"

**ARTICULO TERCERO:** Notificar la presente decisión al representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA BOGOTA S.A.**, o a su apoderado, haciéndole saber que contra ella no procede recurso alguno.



**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá a los

24 OCT. 2007



**ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS**  
Secretario Distrital de Planeación

Proyecto: Luis Humberto Costa Calderón   
Revisó: Fabiola Ramos Bermúdez 



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital  
PLANEACION

## CITACIÓN PERSONAL

**Resolución No.**

**Bogotá, D.C., Octubre de 2007**

842

**NOMBRE :** JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO

**DIRECCION :** Calle 72 No 6 - 30

**REF:** Recurso de apelación

Sírvase comparecer a este Despacho, ubicado en la Carrera 30 No. 24-90, Piso 8, Subsecretaría Jurídica, dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de esta comunicación, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la Resolución No. 842 del 24 de Octubre de 2007, que decide el trámite arriba referenciado.

Cordialmente,

*Jose Guillermo Aguilar Mesa*  
**JOSE GUILLERMO AGUIAR MESA**

DEVOLVER ESTA COPIA DEBIDAMENTE DILIGENCIADA  
POR EL INTERESADO

RECIBI

**NOMBRE** Marleny Pincon **C.C.** 51.813.875

**FECHA** Oct 26/07 **Hora** 9:40

**FIRMA** Marleny Pincon

*Bogotá sin indiferencia*

**PINILLA  
GONZÁLEZ & PRIETO**  
A B O G A D O S

Bogotá D.C., 28 de Octubre de 2007

Señores  
**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

Eliécer Pinilla Rodríguez  
(1908-1982)  
Carlos Felipe Pinilla Acevedo  
Juan Manuel González Garavito  
Rodrigo Prieto Martínez  
Álvaro Mendoza Ramírez

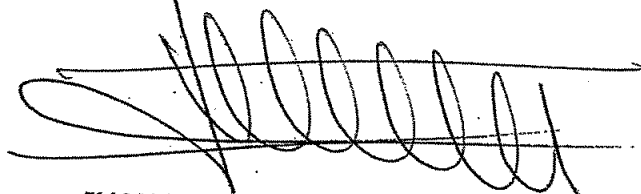
Ángela Lucía Callejas Galvis  
María Fernanda Olano Ramírez  
Aura Milena Hernández Vargas  
Lina María Soto Gallego  
Camilo Cardona Casis  
Laura Salebe Cabrales  
Carlos Eduardo Puerto Hurtado  
Alexandra Castro Rodríguez  
Ángela María Caicedo Rozo  
Bibian Natalia Robayo Bautista  
Camilo Andrés Baracaldo Cárdenas  
Michael Wiesner Saboga  
Luisa Fernanda Huertas Galvez  
Wilson Castro Manrique  
Eliana Andréa Leal Valbuena  
Bernardo Rugeles Neira  
Edgar Mauricio Bernal Cáceres  
Oscar Javier Martínez Correa  
Sandra Milena Lizcano Zea  
María Camila Parra Cortés  
Karen Paola Rodríguez Morales  
Oscar Fernando Olaya Baron  
Pablo Emilio Fetecua Montana

**ASUNTO:** Poder para Notificación.  
842 del 24 de octubre de 2.007

**JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.427.548 de Madrid Cundinamarca, abogado en ejercicio y portador de Tarjeta Profesional No. 62.209 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial, por medio del presente escrito otorgo poder a la señorita **KAREN PAOLA RODRÍGUEZ MORALES**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.123.510 de Bogotá, para que se notifique de la Resolución 842 del 24 de octubre de 2.007, por medio de la cual se resuelve el recurso de apelación.

El presente poder se confiere en los términos del artículo 5° de la ley 962 de 2005.

Respetuosamente,



**JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO**  
C.C. 80.427.548 de Madrid Cundinamarca  
T.P. 62.209 del C. S. de la J.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Secretaría Distrital de  
PLANEACIÓN

### DILIGENCIA DE NOTIFICACION

En la ciudad de de Bogotá, D.C., a los 29 Días del mes de

Octubre de dos mil siete (2007), se notifica personalmente a

**KAREN PAOLA RODRÍGUEZ MORALES**

Identificado (a)

con cédula de Ciudadanía No. 53.123.510 de Bogota

con Tarjeta Profesional de Abogado No. Expedida por :

, en su calidad de

Con poder del contenido de la Resolución  
No. 842 del 24 de Octubre Del año en curso

Se indica al notificado que contra la presente resolución no procede recurso alguno.

Se le hace entrega al mismo de una copia íntegra, auténtica y gratuita de la Resolución referida.

Karen Paola Rodriguez M

EL NOTIFICADO

EL NOTIFICADOR

*Bogotá sin indiferencia*