



RESOLUCIÓN No. **No 0873** 06 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435"

**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 por medio de la comunicación 1-2007-18620 del 9 de mayo de 2007, la Curaduría Urbana No. 4 solicitó a esta Subsecretaría concepto sobre la plusvalía de los predios objeto de esta Resolución.

Que en respuesta a solicitud elevada por esta Subsecretaría, la Directora de Planes Parciales expidió, por medio del memorando 3-2007-04800 del 25 de mayo, el estudio técnico de comparación normativa de los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS

6



No 0873 06 NOV. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435"

No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435.

Que con base en el mencionado estudio técnico de comparación normativa, esta Subsecretaría procedió a elaborar el precálculo del efecto de plusvalía para los predios objeto de la presente resolución, con base en los cuales se expidió la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, por medio de la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435.

Que el Señor JOAQUÍN FIDALGO BARCENAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.249.371 de Bogotá en calidad de representante legal de la sociedad ULTRACONSTRUCCIONES S.A., se notificó el días 30 de agosto de 2007.

Que el señor JOAQUÍN FIDALGO BARCENAS, actuando en calidad de representante legal de la sociedad ULTRACONSTRUCCIONES S.A., por medio de comunicación No. 1-2007-38111 del 5 de septiembre interpuso recurso de reposición en contra de la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, argumentando lo siguiente:

"2.1. Errores en el cálculo de la plusvalía.

En atención con las manifestaciones hechas en el acto impugnado es menester hacer claridad en relación con los yerros en que se ha incurrido al hacer suposiciones y omisiones en la aplicación de la norma anterior (acuerdo 6 CR-02-5C acuerdos 734 y 737) que se alejan de la realidad, las cuales me permito precisar así:

La Secretaría ha omitido, tomar en cuenta, al calcular las aéreas de construcción (sic), "el área sobre cubierta" que se está autorizando en la norma anterior (acuerdo 6 CR-02-5C acuerdos 734 y 737).

Las suposiciones que ha utilizado la Secretaría para el cálculo de áreas con la norma antigua es incorrecta toda vez que está subestimado en área construida que se podía proyectar en este lote. Esta subestimación de área se hace evidente, al observar el cuadro de áreas de un proyecto arquitectónico radicado para solicitud de licencia de construcción bajo la norma anterior, que superó actas de observaciones. En este proyecto el área construible de primer piso al "área sobre cubierta" es de 4737 m². Restándole el área de circulaciones de 824,97 m² tendríamos 3912.96m² que es un área superior a 2844 m² (área calculada por uds. Con Decreto 327).



Continuación de la Resolución No. No 0873 06 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, *"Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435"*

El cálculo de cargas y beneficios también es confuso y es imposible convertirlo por no ser entendible.

El terreno en mención no solo no tiene plusvalía, sino todo lo contrario, su valor se ha visto disminuido por el cambio de norma debido a que el área construable y vendible es menor en más de un 25%.

2.2. Violación al debido proceso.

El día 30 de agosto nos notificamos de la Resolución No. 0611 de 2 de agosto de 2007. Dicha notificación no contiene la información suficiente para poder ser estudiada y eventualmente controvertida. Por razón anterior, el día 31 de agosto de 2007, solicitamos el detalle de la liquidación la cual nos fue entregada el día 4 de septiembre de 2007 a las 3 p.m..

Consideramos que él no suministrar la información completa en el momento de la notificación, está generando confusión en relación con los términos aplicables para la presentación de los recursos de reposición y apelación, y por lo tanto vulnera mi derecho al debido proceso, derecho fundamental consignado en la Constitución Nacional.

*Así mismo consideramos que la falta de claridad en las liquidaciones impiden la posibilidad ser controvertidos (sic) y por lo tanto este hecho también vulnera el derecho al **debido proceso**.*

Que esta Subsecretaría, por medio del memorando 3-2007-07349 del 19 de septiembre, procedió a solicitar ante la Dirección de Planes Parciales, concepto en relación con los argumentos del recurrente.

Que la Dirección de Norma Urbana, por medio del memorando 3-2007-08333 del 25 de octubre expidió el concepto solicitado.

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



Continuación de la Resolución No. _____

No 0873

06 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, *"Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435"*

RAZONAMIENTOS

Organizaremos el análisis conforme como se presentó en el estudio de solicitud de revocatoria:

En relación con "el área sobre cubierta":

La Dirección de Planes Parciales, por medio del mermando 3-2007-08333 del 25 de octubre de 2007, en relación con el argumento del recurrente manifestó:

- "1. La norma aplicable al predio con anterioridad al POT corresponde a la del Tratamiento Especial de Conservación Urbanística C-RE-02-5C, reglamentado por los Decretos 736 de 1993 y 1210 de 1997, al cual le era aplicable el proceso de desarrollo por urbanización reglamentado por el Decreto 734 de 1993, normas que fueron tenidas en cuenta para el cálculo normativo sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, emitido por esta Dirección con el radicado 3-2007-04800.
2. El referido estudio normativo no tomó en consideración el área bajo cubierta inclinada para el cálculo del potencial de edificabilidad en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, soportado en las condiciones para la aplicación de altura establecidas en el artículo 25° del Decreto 1210 de 1997 "por el cual se asigna el tratamiento de Conservación Urbanística a unas áreas de la ciudad y se modifica el Decreto 736 de 1.993" el cual establece:

Artículo 25°.- Alturas. Las alturas permitidas para las edificaciones en los predios que regula este decreto se determinan, en número de pisos, en el capítulo de normas específicas. Las alturas deben además cumplir con lo siguiente:

(...)

b) En las obras nuevas o ampliaciones en altura, realizadas en áreas de Conservación Urbanística, se prohíben los altillos como altura adicional a la establecida en el polígono correspondiente. (Subrayado fuera de texto)

3. Adicionalmente la Resolución 0772 del 01 de octubre de 2007 "por la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa de la resolución 0306 de 2007" por el cual se expide un precálculo de efecto plusvalía en un englobe predial, proyectada con base en el



No 0873

06 NOV. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435"

concepto técnico 3-2007-06092 de la Subsecretaría de Planeación territorial resuelve lo siguiente:

(...)

"El Tratamiento de **Conservación Urbanística** del Acuerdo 6 de 1990 fue reglamentado mediante el Decreto 736/93, modificado posteriormente, entre otros, por el Decreto 1210 de 1997. Este tratamiento estaba orientado a mantener y preservar áreas, manzanas y costados de manzana poseedoras de valores urbanísticos, buscando para ello evitar la modificación de las características originales de las áreas, manteniendo el perfil urbano y el espacio público, entre otras características. Particularmente, la categoría de **Conservación de transición (C-2)**, a la que corresponden estos predios "rige para las áreas poseedoras de valores urbanísticos de conjunto por la calidad de su trazado urbano, del perfil y de su espacio público, cuyas edificaciones no cuentan con valores arquitectónicos de contexto" (Art. 1 del decreto 736/93, modificado por el art. 2 del decreto 1210/97). Estas premisas conceptuales fundamentaron las normas específicas referidas a la volumetría.

En consecuencia, **las normas sobre el manejo de Alturas** (Art. 25 del decreto 736/93, modificado por el Art. 10 del Decreto 1210 de 1997) establecen el cumplimiento del número de pisos del polígono de reglamentación, que en este caso es de 4, **y la prohibición expresa de altillos como altura adicional a la establecida en dicho polígono**. Por cuanto la norma es particularmente restrictiva en el mantenimiento de las características y el perfil urbano, no se calcula el área adicional bajo cubierta".

4. El reparto de cargas y beneficios aplicable en el escenario del POT- Decreto 327 de 2004, hace referencia a las condiciones de cesión adicional en suelo para incremento de edificabilidad establecidas en el artículo 42 y subsiguientes.

Para efectos del cálculo del efecto plusvalía, se debe articular el mecanismo del reparto aplicable para acceder a la máxima edificabilidad y el efecto plusvalía que de ella se deriva; es decir, que el cálculo del efecto plusvalía se hace sobre el máximo potencial en edificabilidad y al valor residual que resulta de la operación, se debe descontar el costo que representa asumir la carga imputable para alcanzar el máximo aprovechamiento.

Por todo lo anterior, no es válido el argumento del recurrente sobre la aplicación del área bajo cubierta inclinada, por lo tanto **se ratifica el estudio normativo sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía contenido en el oficio 3-2007-04800.**" (Negrilla fuera de texto)



No 0873

06 NOV. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, *"Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435"*

Así las cosas, ratificado el concepto técnico de comparación normativa expedido por medio del memorando 3-2007-04800, también se ratifica el estudio económico que determinó el precálculo del efecto plusvalía realizado por esta Subsecretaría y recogido en la Resolución impugnada.

En relación con el debido proceso:

Frente al argumento de violación del 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, de hecho, una vez el recurrente realizó la solicitud de las copias de los estudios que soportan la resolución impugnada, fueron entregados el segundo día hábil siguiente a dicha solicitud, por lo que también se considera inaceptable este argumento.

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Negar las pretensiones contenidas en la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 0611 del 2 de agosto de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, interpuesta por el señor JOAQUÍN FIDALGO BARCENAS. En consecuencia se confirma integralmente la Resolución impugnada.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

06 NOV. 2007

JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA

Aprobó: Francisco Javier Neira Vale
Elaboró: Eneida María Chacón Botello