



RESOLUCIÓN No. No 0 8 8 7 14 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

#### 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 número 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 Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que el Concejo de Bogotá, D.C., expidió el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital".

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

Que mediante Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

Que el señor **FEDERICO PÉREZ DELGADO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.959.301 de Pasto, en calidad de representante legal de la sociedad **TECNOURBANA S.A.**, el día 29 de junio de 2007, dentro de la oportunidad legal, interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación en contra de la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, argumentando lo siguiente:

24



No 0 8 8 7 14 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

- "1. Que la Resolución 320 del 17 de marzo de 2006, expedida por la DIRECTORA del en ese entonces, Departamento Administrativo de Planeación Distrital, liquidó la participación en el efecto plusvalía por metro cuadrado para los citados predios, los cuales hacen parte de la UPZ 13 Los Cedros, asignándoles un valor de efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo de \$101.962 (expresado en pesos de agosto de 2005) para los predios ubicados en la Carrera 7 A No. 145-37 para el predio ubicado en la carrera 7 A No. 145-41. Por lo que el valor a pagar por el año 2006 y siguientes por participación en el efecto es de cincuenta mil novecientos ochenta y un pesos (\$50.981).*
- 2. Que el artículo 9 de la mencionada Resolución 320 de 2006, estableció que los montos del efecto plusvalía allí liquidados, serían ajustados de acuerdo con la variación de índice de precios al consumidor (IPC), en los términos del Decreto 1788 de 2004 y artículo 79, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997.*
- 3. Que la resolución 423 del 5 de junio 2007, expedida por el Subsecretario de Planeación Socioeconómica de la Secretaría de Planeación Distrital objeto de impugnación estableció un precálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado para dichos predios asignándoles un mayor valor por metro cuadrado de \$313.356 para los dos predios.*
- 4. Que la Resolución 423 objeto de recurso, tampoco fue motivada por los elementos de determinación y del proceso de cálculo del efecto plusvalía. Toda vez que allí no se explicó la manera en que se estableció el valor de ventas adicionales por el efecto del englobe y su efecto en el precio de la tierra, es decir, el supuesto incremento en el valor del suelo por el efecto de la supuesta mayor edificabilidad, violando cualquier posibilidad de ejercer el derecho de defensa al administrado, contraviniendo principios de rango constitucional como el de defensa y debido proceso y principio que rigen la actividad administrativa como lo es el de publicidad.*
- 5. La Resolución 423 de 2007, revoca la Resolución 320 de 2006 expedida por la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, acto administrativo que goza de la presunción de legalidad, donde se liquidó el efecto plusvalía para los predios de propiedad de Tecnourbana S.A.. No es por lo tanto ajustado a derecho, que por medio de un acto de un subsecretario se revoque un acto expedido por la Directora del DAPD. En este sentido se estarían violando los artículo 69 y siguientes del C.C.A. en especial el mismo artículo 69 que señala que "Los actos...." Es decir, que no puede esa Subsecretaría revocar un acto administrativo que haya sido expedido por el Director del DAPD o por el Secretario de la actual Secretaría Distrital de Planeación.*
- 6. En la "revocada" resolución 320 de 2006 se estableció un valor de Ciento un mil novecientos sesenta y dos pesos (\$101.962) de agosto de 2005, valor que difiere de manera sustancial de los Doscientos ochenta y cuatro mil ochocientos veintinueve pesos (\$284.829), también de agosto de 2005. Cifra absolutamente desproporcionada, ya que no es posible que por el simple efecto del englobe, que como se verá más adelante era permitido por el*

2



No 0 8 8 7

14 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

*Acuerdo 6 de 1990, haya un aumento en el efecto plusvalía en un 279%, esta cifra no atiende a la realidad del mercado.*

*Significa lo anterior que existiendo una liquidación inicial del efecto plusvalía, establecida mediante la Resolución 320 del 17 de marzo de 2006, e inscrita en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria números 50N1168457 y 50N-1168458 correspondientes a los 2 predios, se debe proceder a ajustar los valores allí determinados, con el IPC y no como erradamente se procedió mediante la Resolución 423 del 5 de junio de 2007, que fijó unos valores completamente diferentes a los inicialmente establecidos por la Resolución 320 de 2006.*

**2. El englobe no configura "acogimiento" a norma urbanística más favorable.**

*Por otra parte, la acción urbanística por parte del Distrito Capital, consiste en la expedición del Decreto 271 de 2005 (UPZ Los Cedros ), con la cual supuestamente se permite el englobe de los predios propiedad de la Sociedad que represento, en realidad no configura una acción urbanística que sea generadora de plusvalía, en cuanto que la norma urbanística anterior, esto es, el Decreto 735 de 1993, bajo la vigencia del Acuerdo 6 de 1990, también permitía el englobe de los predios, de tal suerte que la norma urbanística que permitió el englobe no es más favorable.*

*A los inmuebles objeto de esta solicitud les era aplicable el Tratamiento General de Actualización, reglamentado por el Decreto 735 de 1993 cuyo artículo 5º establecía:*

*"Artículo 5º.- Aplicación de la norma en casos de englobes. Las edificaciones en predios que se engloben tienen la siguiente regulación:*

- 1. Se permite eliminar los aislamientos exigidos entre los predios que han de englobarse (...)"*

*Por lo tanto, la posibilidad de englobar los predios no es generadora de plusvalía en tanto que la norma anterior a la expedición de la UPZ, como se ha señalado, también permitía esa posibilidad, de tal suerte que, el englobar los predios no significa acogerse a una norma urbanística más favorable que sea generadora del efecto plusvalía.*

*Ahora bien, solamente en gracia de discusión, analicemos entonces la aplicación de las normas de edificabilidad de la UPZ para los predios objeto de la participación en plusvalía, con la finalidad de verificar si por efecto del englobe hay una mayor edificabilidad (aumento en el índice de construcción o en el índice e ocupación):*

*El predio se encuentra ubicado en el sector de edificabilidad 10, subsector A y por no tener más de 35 M de frente le aplican los siguientes índices:*



Continuación de la Resolución No. No 0887 14 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

Índice máximo de Ocupación: 0.7  
Índice máximo de Construcción: 5.50  
Altura en pisos: Libre

**Predio englobado:**

Área: 2.915 M2  
Ocupación en primer piso: 2.040,5 M2  
Área máxima construida: 16.032,5 M2  
Altura máxima en pisos: 7.8 (Resultado de dividir el área ocupada en primer piso entre el área máxima construida)

**Predio A Cra 12 No. 145-37:**

Área: 1441 M2  
Ocupación en primer piso: 1.008,7 M2  
Área máxima construida: 7.925,5 M2  
Altura máxima en pisos: 7.8 (Resultado de dividir el área ocupada en primer piso entre el área máxima construida)

**Predio B Cra. 12 No. 145-37:**

Área: 1474 M2  
Ocupación en primer piso: 1.031.8 M2  
Área máxima construida: 8.107 M2  
Altura máxima en pisos: 7.8 (Resultado de dividir el área ocupada en primer piso entre el área máxima construida)

Ahora bien, procedamos entonces a la sumatoria de las áreas de los lotes individualmente considerados y comparemos el resultado con el lote englobado:

	<b>Predio A + Predio B</b>	<b>Lote englobado</b>
<b>Área</b>	$1441 + 1474 = 2915 \text{ M2}$	2.915 M2
<b>Ocupación primer piso</b>	$1.008,7 + 1.031,8 = 2.040,5 \text{ M2}$	2.040,5 M2
<b>Área máxima construida</b>	$7.925,5 - 8.107 = 16.032,5 \text{ M2}$	16.032,5 M2
<b>Altura máxima en pisos</b>	7.8	7.8

El efecto plusvalía, para los predios objeto de este recurso, está dado entonces solamente por la mayor edificabilidad generada por la expedición de la UPZ, tal y como se señaló en el Resolución 320 de 2006, pero no por que se permitiera el englobe de los inmuebles. En ese orden de ideas, lo que procedía en el presente caso era simplemente la actualización o

*[Firma]*  
4



Continuación de la Resolución No. No 0 8 8 7 14 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

*ajuste de los valores liquidados para los predios de la referencia por la Resolución 320 de 2006."*

Que a raíz de los recursos interpuestos la Dirección de Norma Urbana, a solicitud de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con Memorando número 3-2007-06715, emitió concepto en relación con los argumentos de la sociedad recurrente.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, resolvió el recurso de reposición con Resolución número 0677 de 29 de agosto de 2007, confirmando en todos sus apartes la Resolución número 0423 de 5 de junio de 2007, con los siguientes razonamientos:

*"La Resolución 320 de 2006, por la cual se liquidó el efecto de plusvalía generado por el Decreto 271 de 2005 que reglamentó la UPZ Los Cedros, entre otras, definió un efecto de plusvalía para los predios objeto de la presente resolución individualmente considerados. No obstante, el hecho de que se pretenda desarrollar los dos predios con un mismo proyecto arquitectónico, hace que los potenciales de aprovechamiento del predio resultante sean completamente diferentes a los potenciales de aprovechamiento para los predios individualmente considerados, situación que previó el artículo 7 del Decreto 084 de 2004, al señalar:*

*"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."*

En el mismo sentido, el artículo 10 de la mencionada Resolución 320 de 2006 precisó:

*"ARTÍCULO 10.- Cuando por efecto del englobe de predios efectuado en vigencia del Decreto 271 de 2005 (UPZ No. 13 Los Cedros), ... y de la aplicación de las normas concernientes a la participación en plusvalía, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante será objeto de dicha participación, la cual será declarada por el propietario o poseedor, en concordancia con el valor del efecto de plusvalía por metro cuadrado que establezca el Departamento Administrativo de Catastro Distrital para el caso particular."*



No 0887 14 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

*Efectivamente el englobe predial es permitido en los dos escenarios normativos, Acuerdo 6 de 1990 y POT, sin embargo, el hecho generador no está relacionado con esto, sino que se determina a partir de la comparación del potencial de aprovechamiento para el lote englobado definido en cada uno de los escenarios normativos.*

*Ahora bien, frente al ejercicio de comparación normativa planteado por el recurrente, a continuación se cita el concepto técnico expedido por la Dirección de Norma Urbana por medio del memorando 3-2007-06715 para este caso concreto, con el fin de hacer claridad sobre la metodología del cálculo de los potenciales para los lotes individualmente considerados y para el lote resultante del englobe:*

*"... no es acertado sumar los potenciales constructivos de los lotes antes de ser englobados sino que es preciso examinar el que se adquiere como resultado del englobe derivados de lo previsto en cada escenario normativo.*

*(...)*

*Respecto del ejercicio de cálculo aportado por los recurrentes en el cual deducen las áreas máximas construidas de aplicar el índice de construcción a cada predio en forma separada. En este punto, hacemos las siguientes precisiones:*

*En los ejercicios normativos aportados por el recurrente, en el escenario POT para los predios englobados y para los predios tomados individualmente, el área máxima construida obtenida para el predio, A, Cra. 12 No. 145 - 37 (dirección anterior) asciende a 7.925,5 M2, derivada de aplicar el índice de construcción de 5.5 al área del predio. En nuestro concepto el ejercicio incurre en dos inconsistencias: la primera que el predio tomado individualmente tiene un frente menor a 35, por lo que le corresponde, según cuadro de edificabilidad permitida del Decreto de la UPZ, un índice de construcción de 5.00.*

*La segunda omisión es tomar como potencial máximo edificatorio para el predio, el área resultante de aplicar el índice de construcción, y no el área resultante de la aplicación normativa de la volumetría permitida (aislamientos exigidos), a saber 5.705,61 m2, según ejercicio anexo realizado por esta Dirección.*

*Este resultado limita el potencial constructivo previsto según el índice de construcción.*

*En el caso del Predio B, Cra. 12 No. 145 - 37 (dirección anterior) se procede de igual manera, se obtiene el área máxima construida por aplicación de un índice de construcción de 5.5 sin considerar el área resultante de aplicación de aislamientos como máximo potencial de construcción alcanzable por el predio.*

*[Firma]*  
6



No 0887 14 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

No obstante, se incluye un análisis separado para cada predio con el fin de demostrar que incluso, así considerado, el ejercicio del recurrente está errado por cuanto no valora integralmente la norma, la cual como se aprecia, restringe el potencial constructivo máximo señalado en el Índice de construcción como resultado del acatamiento a los demás aspectos volumétricos de obligatoria aplicación. Nota: Dado el frente de cada lote el índice de construcción es de 5.0 y no de 5.5

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD POR APLICACIÓN DE NORMAS TIPOLOGÍA AISLADA		PREDIO A Cra 7 A No. 145-37		PREDIO B Cra 7 A No. 145-41	
		AC 6 / 90	POT	AC 6 / 90	POT
		ARE 023A05	10 - A	ARE 023A05	10 - A
DIMENSIONES DEL PREDIO (Censos y Registros)	Frente (m)	31.4	31.4	31.6	31.6
	Fondo (m)	46.8	46.8	46.9	46.9
	Área (m <sup>2</sup> )	1.438	1.438	1.480	1.480
	Altura (pisos)	5	8	5	8
	Anteproyecto (m)	5.00	5.00	5.00	5.00
	Asentamiento Posterior (m)	5.00	6.00	5.00	6.00
	Asentamiento Lateral (m)	4.00	5.00	4.00	5.00
PISO TOTAL	Fondo menos anteproyecto y asentamientos (TRÁMITE PISO)	40.80	34.80	41.86	35.86
	Fondo menos asentamientos (PISOS SUPERIORES)	35.80	34.80	36.86	35.86
	Voladizo por piso en m <sup>2</sup>	16.72	17.12	18.88	17.28
	Área construida primer piso (m <sup>2</sup> )	1261.12	1006.88	1322.86	1036.32
Ocupación	Área construida piso superior (m <sup>2</sup> )	856.44	761.84	888.54	791.64
	Área bajo cubierta (m <sup>2</sup> )	594.20		620.80	
	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	5.301.06	6.339.56	5.497.42	6.577.80
(menos parte (p) 10% del ATC)		4.770.97	5.705.61	4.947.68	5.920.02
ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN	Norma		0.70		0.70
	Norma (m <sup>2</sup> )		1066.68		1936.97
	Resultante	0.89	0.70	0.89	0.70
	Norma		5.00		5.00
	Norma (m <sup>2</sup> )		7190.68		7482.94
	Resultante	3.89	4.41	3.71	4.44
DIFERENCIA		934.54		972.74	

Por lo anterior consideramos que el argumento del Recurso basado en el cálculo de los potenciales de edificación de los predios tomados individualmente, no es correcto, por lo tanto ratificamos lo conceptuado en el estudio normativo realizado por esta Dirección."

Con lo anterior queda claro que el potencial de edificabilidad del predio resultante del englobe no es la sumatoria de los potenciales de los predios considerados individualmente, que equivaldría a 11.625 mts<sup>2</sup> (5.705 mts<sup>2</sup> del lote A y 5.920 mts<sup>2</sup> del lote B), sino que es el resultado de la aplicación de los potenciales definidos en la norma para el área total.

También se resalta que el concepto citado anteriormente también ratificó lo definido en el concepto normativo 3-2007-04083 del 30 de mayo de 2007 que sirvió de soporte para la expedición de la resolución impugnada, en el sentido de confirmar que en el potencial de edificabilidad del predio resultante del englobe en el escenario

3/7



No 0 8 8 7

14 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

de Acuerdo 6 de 1990 es de 11.156,75 mts<sup>2</sup> y en el escenario del Decreto 271 de 2005 es de 16.034,59 mts<sup>2</sup>, lo que define claramente que con la expedición del Decreto 271 de 2005 el predio resultante del englobe presentó un incremento en la edificabilidad de 4.877,84 mts<sup>2</sup>.

Respecto a la consideración del recurrente en cuanto a que el efecto de plusvalía se incrementó en un 279% con respecto al cálculo establecido en la Resolución 320 de 2006, es necesario explicar lo siguiente:

En primera instancia es necesario precisar que el incremento entre \$284.829.00 y \$101.962.00 es el 179% y no 279% como lo afirma el recurrente. Ahora bien, con esta claridad, en este caso particular, el efecto de plusvalía por metro cuadrado refleja la incidencia del mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad o metros cuadrados adicionales del potencial de construcción que se obtiene con la aplicación de la norma de la UPZ con relación a la norma anterior. Por lo tanto si el englobe da como resultado un beneficio normativo (área potencial adicional) superior a la sumatoria de los beneficios normativos de los predios individuales, el efecto de plusvalía por mts<sup>2</sup> del englobe será diferente al de los predios considerados individualmente.

De esta forma, el beneficio normativo de los predios tomados individualmente, que equivale para el predio A (Cra 7 A No. 145-37) a 934,64 M<sup>2</sup> con relación a 4.770,97 M<sup>2</sup> que es el potencial en Acuerdo 6 de 1990, y para el predio B (Cra. 7 A No. 145-41) a 972,34 M<sup>2</sup> con relación a 4.947,68 M<sup>2</sup> que es el potencial en Acuerdo 6 de 1990, representa un 19% del área construida en Acuerdo 6 de 1990. También hay que anotar que como se explicó anteriormente el englobe presenta un potencial de área construida adicional de 4.877,84 M<sup>2</sup> con una participación de 44% respecto a 11.156,75 M<sup>2</sup> que es el área construida resultante de la aplicación del Acuerdo 6 de 1990, lo cual indica que en la situación del englobe el área potencial adicional de construcción es 2.56 veces o 156% superior al área potencial adicional de los predios individuales en conjunto.

De otra parte, el precálculo económico del efecto de plusvalía se calcula con base en el método residual el cual parte de unas áreas vendibles (en el precálculo se hace el supuesto de que área vendible y el área costeadas son iguales al área construida) a las que se le restan los costos y la utilidad, lo que da como resultado el valor del terreno bajo la norma de Acuerdo 6 de 1990 y bajo la norma de la UPZ. Dado que los precios de venta y costos por metro cuadrado permanecen constantes, la diferencia entre los valores de terreno en los dos escenarios normativos, o efecto plusvalía, incorpora un efecto económico similar al efecto en edificabilidad. Por tanto, es este

28





No 0 8 8 7

14 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

*caso en particular, el precálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado del predio englobado es de \$284.829 (a precios de agosto 2005), lo que significa que es 2,79 veces o 179% mayor a \$101.962 (a precios de agosto 2005) el metro cuadrado de los predios individuales, incremento similar al del potencial adicional en construcción.*

*Por otro lado, es necesario precisar que la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, contiene el precálculo del efecto de plusvalía expedido en virtud del parágrafo 1 del artículo 8 del Decreto 084 de 2004. Lo anterior por cuanto el hecho generador 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. No obstante, se destaca que como se advierte en el inciso séptimo de la resolución impugnada los valores establecidos en ésta son de carácter provisional y deberán ser desvirtuados o confirmados por los avalúos que realiza la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dentro del proceso de liquidación definitiva, con base en el cual se expedirá el acto administrativo suscrito por el Secretario Distrital de Planeación que contenga el valor definitivo de la participación en plusvalía.*

*Por lo expuesto anteriormente se concluye que no le asiste razón al recurrente cuando afirma que por medio de la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007 expedida por el Subsecretario, se pretenda revocar la Resolución 320 de 2006, toda vez que esta no es la pretensión de ésta, y como ya se afirmó, una vez surtido el proceso de liquidación final, se expedirá un acto administrativo que defina el cálculo para el englobe, el cual será suscrito por el Secretario Distrital de Planeación.*

*Finalmente, frente al argumento de violación de defensa y debido proceso por no contener los elementos de determinación del efecto plusvalía, de manera respetuosa le manifiesto que esta Subsecretaria 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 como efectivamente lo hizo el recurrente por medio de la comunicación 1-2007-25881 del 26 de junio de 2007, al cual se le dio oportuna respuesta anexando los documentos soporte por medio del radicado 2-2007-19556 del 29 de junio de 2007".*

Que posteriormente con fecha 25 de septiembre de 2007, la sociedad recurrente presenta un escrito mediante radicado 1-2007-41662, con comentarios adicionales a



Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

los fundamentos de la impugnación interpuesta contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007.

Que previo a decidir el recurso, esta Secretaría realiza los siguientes:

### RAZONAMIENTOS

#### 1. En cuanto a la falta de motivación de la Resolución 423 de 5 de junio de 2007.

La sociedad recurrente señala que la Resolución 0423 de 5 de junio de 2007, no fue motivada, por cuanto no aparece la manera como se estableció el valor del metro cuadrado de ventas adicionales por el efecto del englobe, violándose el derecho de defensa y el del debido proceso, así como el principio de publicidad que rige la actividad administrativa.

Al respecto, esta Secretaría resalta que el acto administrativo impugnado contiene un precálculo del efecto plusvalía, el cual se encuentra regulado en el parágrafo del artículo 8, del Decreto 084 de 2004, como un mecanismo expedito para facilitar la obtención de la licencia urbanística, ante la ausencia del cálculo definitivo, situación que lo convierte en un mecanismo transitorio mientras se expide aquél. Precisamente por lo expuesto, en el último párrafo de los considerandos de la Resolución número 0423 de 5 de junio de 2007, se señala *"Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente."*

Bajo este sustento, no se puede predicar violación del derecho de defensa de la sociedad recurrente, ya que el carácter provisional de la preliquidación del efecto plusvalía, posibilita que con posterioridad sea expedido el acto administrativo que en definitiva liquide el efecto plusvalía siguiendo los pasos consagrados en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, momento en el cual la sociedad podrá hacerse parte dentro del trámite e interponer, si lo considera, el recurso de reposición con todos los motivos de inconformismo que considere plantear.

Tampoco se observa violación al principio de publicidad, por cuanto la sociedad desde un comienzo tuvo conocimiento de la actuación administrativa que estaba adelantando la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica y que culminó con la expedición de la Resolución número 0423 de 05 de junio de 2007, actuación que fue



No 0887

14 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

iniciada a solicitud de la Curaduría Urbana número 5, con radicación 1-2007-04066 de 11 de abril de 2007, por ser precisamente allí donde la sociedad estaba tramitando la licencia de construcción; ello le permitía tener acceso al expediente que cursaba en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica donde reposan el Memorando 3-2007-04083 de 30-05-2007, contentivo del estudio técnico normativo detallado que expone los motivos por los cuales se presenta un incremento en el área construible, y la hoja de cálculo del efecto plusvalía. Igualmente, la sociedad fue notificada oportunamente de la decisión, lo que le permitió interponer en tiempo los recursos de reposición y apelación, no sin antes aclarar que, a pesar de que contra la liquidación definitiva, la Ley 388 de 1997, señala que solo procede el recurso de reposición, lo que sería también predicable del precálculo, este Despacho, siguiendo la regla general contemplada en el Código Contencioso Administrativo, ha considerado en aras de asegurar el derecho de defensa, abordar el estudio del recurso de apelación interpuesto contra el precálculo de la plusvalía.

**2. En cuanto a la violación de los artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.**

La sociedad señala que la Resolución 423 de 2007, revocó la Resolución 320 de 2006 expedida por la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante la cual ya se había liquidado el efecto plusvalía para los predios de su propiedad. Considera que, como consecuencia de lo anterior, la Resolución 423 de 2007, señaló una cifra totalmente desproporcionada en comparación con la 320 de 2006, cuando lo procedente era ajustar con el IPC, los valores señalados en esta última.

Sobre el punto, este Despacho indica que la situación de la Resolución 320 de 2006, es totalmente diferente a la de la 423 de 2007, ya que mientras la primera liquidó el efecto plusvalía de manera individual en cada uno de los predios, la segunda tuvo en cuenta un predio producto del englobe de los mismos, tal como así lo previó la Resolución número 320 de 2006 en el artículo 10, al expresar: *"Cuando por efecto del englobe de predios efectuado en vigencia del Decreto 271 de 2005 (UPZ No. 13 Los Cedros), ... y de la aplicación de las normas concernientes a la participación en plusvalía, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante será objeto de dicha participación, la cual será declarada por el propietario o poseedor, en concordancia con el valor del efecto de plusvalía por metro cuadrado que establezca el Departamento Administrativo de Catastro Distrital para el caso particular"*

  
11



Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

En virtud de lo anterior, por estar ante el englobe de unos predios que solo se liquidaron individualmente en la Resolución número 320 de 2006, resulta necesario al tenor de la norma, realizar una nueva liquidación del efecto plusvalía, ya que los potenciales de aprovechamiento de edificabilidad cambian en uno u otro escenario normativo. Por tal motivo, no le asiste razón a la sociedad cuando afirma que la Resolución número 423 de 2007, revocó la 320 de 2006, ya que, como se vio, liquidan el efecto plusvalía respecto de dos hechos diferentes.

**3. En cuanto a que el englobe no configura “acogimiento” a norma urbanística mas favorable.**

La sociedad recurrente afirma que el Decreto 271 de 2003 (UPZ Los Cedros), en realidad no configura una acción urbanística generadora de plusvalía, ya que la norma anterior, el Decreto 735 de 1993, también permitía el englobe de los predios, lo cual no significa acogerse a una norma más favorable.

Al respecto es preciso anotar:

La participación en la plusvalía, como fue concebida en la Ley 388 de 1997, Capítulo IX, es el derecho que tienen las entidades públicas a participar de las plusvalías resultantes de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. De la norma se desprende con claridad que, para que el ente territorial tenga derecho a participar en la plusvalía, es necesario que se den los siguientes requisitos: que exista una acción urbanística que regule la utilización del suelo y que esta acción urbanística incremente su aprovechamiento generando un beneficio. En este sentido, no es suficiente la existencia de una decisión administrativa que constituya una acción urbanística, sino también que ésta autorice a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo. Sin la concurrencia de estos requisitos no es posible participar de la plusvalía.

Expuesto lo anterior, si la plusvalía entra en juego cuando estamos ante una nueva acción urbanística que incrementa el aprovechamiento del suelo, necesariamente se tiene que comparar esta norma con lo que regulaba la anterior, para luego saber si se presenta un incremento en el aprovechamiento del suelo. De esta forma, la plusvalía en materia urbanística, solo puede ser producto de una comparación entre normas, tomando como punto de referencia el mismo supuesto, esto es, lo que se podía hacer durante la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 y lo que se puede hacer con base en las normas del POT.



Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

En el englobe de predios, el mayor aprovechamiento, debe surgir luego de comparar la regulación normativa a la que estaban sometidos los predios durante la vigencia del Acuerdo 6 de 1990, considerados como un todo y no de manera individual, con la regulación normativa que ahora los rige según las normas de POT o los instrumentos que lo desarrollan, esto es, se debe establecer a qué tenían derecho los predios englobados antes del POT y a qué tienen derecho con ocasión de su expedición.

En este orden, se partió de una situación de equivalencia de condiciones, es decir, se estableció qué posibilidad de construcción tenían los predios sumando el área total de los mismos con la norma anterior y qué posibilidad de construcción tiene la misma área según la norma actual, para luego verificar si esta última consagra un mejor aprovechamiento, requisito legal necesario para que se dé la participación en plusvalía.

Para el caso concreto en virtud del englobe se presentó una mayor área construible, comparada con la que permitía la norma para los lotes englobados según normas de Acuerdo 6 de 1990, como así lo demuestra el Estudio Normativo realizado por la Dirección de Norma Urbana, según Memorando número 3-2007-04083 de 30-05-2007, en el que, luego de hacer un análisis comparativo entre las normas del Acuerdo 6 de 1990 y del POT, concluyó que se presentó un incremento en el área construible de 4877.84 m<sup>2</sup>.

Por lo expuesto, no le asiste la razón a la sociedad, cuando afirma que el englobe no configuró acogimiento a norma urbanística más favorable.

**4. En relación con el análisis que hace la sociedad recurrente respecto de la aplicación de las normas de edificabilidad.**

Sobre el punto, de entrada es necesario evidenciar que su análisis parte de un supuesto errado al considerar la edificabilidad de los predios en forma individual según el Acuerdo 6 de 1990, lo cual no comparte este Despacho con fundamento en lo expuesto en el punto anterior.

Advertido lo ya expuesto, este Despacho se relevará de su estudio teniendo en cuenta la claridad que al respecto arrojó el análisis realizado por la Dirección de Norma según Memorando 3-2007-0483, ratificado mediante el número 3-2007-06715 de 29-08-2007, retomado en la decisión del recurso de reposición, y que explican de manera detallada el porqué con el englobe hubo incremento de edificabilidad.



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

No 0887

14 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 0423 del 5 de junio de 2007, que expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 A No. 145-37 y Carrera 7 A No. 145-41, identificados con CHIPS AAA0110BRLW, Y AAA0110BRKL, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1168458 y 50N-1168457.

5. Por último, en cuanto al documento radicado por la sociedad recurrente el día 25 de septiembre de 2007, en el que se dice que le da alcance a los recursos y que también hace "... *alusión a los aspectos nuevos*..." consignados en la resolución que resolvió el recurso de reposición, es de anotar:

El escrito anterior, en primer lugar no le da alcance a los argumentos presentados en los recursos, ya que en realidad se refiere a unos planteamientos o inconformismos nuevos contra la decisión que resolvió el recurso de reposición, los cuales, por no tener como objetivo la resolución recurrida son extemporáneos y como tal relevan a esta Secretaría de hacer algún pronunciamiento sobre los mismos. Al respecto, el fundamento lo encontramos en el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, que señala que los recursos deben interponerse dentro del término legal con la expresión concreta de los motivos de inconformismo.

En consecuencia,

### **RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** No acceder a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la sociedad TECNOURBANA S.A. contra la Resolución No. 0423 del 5 de junio de 2007, expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con fundamento en los considerando que anteceden..

**ARTICULO SEGUNDO:** Notificar la presente decisión al señor FEDERICO PEREZ DELGADO, identificado con la cédula de ciudadanía 12.959.301 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de la Sociedad TECNOURBANA S.A, o a la persona que para el efecto autorice, haciéndole saber que contra ésta no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

14 NOV. 2007

Dada en Bogotá a los

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

Revisó: Fabiola Ramos Bermúdez  
Proyectó: Humberto Costa Calderón