



RESOLUCIÓN No. **No 0899** 19 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEFP, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

#### 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 00550 del 11 de julio de 2007, fue realizado el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEFP, y con los Folios de Matrículas Inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441.

Que el señor **EDGAR GUSTAVO HERNÁNDEZ AVILA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.387.431 de Bogotá, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO LTDA**, una vez notificado personalmente el día 13 de julio de 2007 de la Resolución número 0550 de 11 de julio,



No 0899

19 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

de 2007, interpuso dentro del término legal el día 23 de julio de 2007, el recurso de reposición y subsidiario de apelación contra la misma.

Que los argumentos del recurrente fueron los siguientes:

"(...)

6. Que teniendo en cuenta que para realizar el precálculo se tiene en cuenta un procedimiento técnico dentro del cual se aplican tablas y porcentajes desconociendo la visita ocular al lugar, que para el caso es necesario realizarla puesto que los predios mencionados a pesar de estar ubicados en la zona de Usaquén se encuentran a media cuadra de la Carrera 7 lo que implica una desvalorización del predio a la hora de desarrollar y promocionar un proyecto de construcción, cosa distinta fuera que las casas quedaran sobre el contorno de los parques de Bella Suiza, por lo mismo no se puede calcular con el mismo rasero, los predios de Usaquén.

Sea suficiente el anterior juicio para que el derecho solicitado se reconozca, específicamente en lo que atañe a realizar un precálculo que se ajuste a la realidad teniendo en cuenta la ubicación del inmueble y el entorno que lo rodea."

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, resolvió el recurso de reposición mediante Resolución número 0671 de 28 de agosto de 2007, confirmando en todos sus apartes la decisión recurrida, con los siguientes razonamientos:

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

Los predios objeto de la presente resolución hacen parte del sector normativo 2, subsector de usos I y subsector de edificabilidad F de la UPZ 14 Usaquén, reglamentada por medio del Decreto 270 de 2005, con base en el cual fue expedida la Resolución 320 de 2006, que liquidó la plusvalía para los predios objeto de la misma ubicados en la citada localidad, entre otras.

Una vez revisada la Resolución 320 de 2006 se definió que los predios objeto de esta resolución considerados individualmente no fueron generadores de plusvalía. No obstante lo anterior, artículo 7 del Decreto 084 de 2004, señala:

*[Firma]*  
2



Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

***“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.”*** (Negrillas fuera de texto).

En el caso que nos ocupa, el proyecto de construcción implica el desarrollo de tres (3) unidades prediales a saber: Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441. Atendiendo lo señalado en el citado artículo 7 del Decreto 084 de 2004, Dirección de Norma Urbana elaboró el estudio de comparación normativa que expidió por medio del memorando 3-2007-04828 del 26 de junio de 2007, en el cual se confrontaron los potenciales normativos del englobe en los dos escenarios normativos, esto es, en el Acuerdo 6 de 1990 y en el Decreto 270 de 2005, y concluyó que, para el caso concreto, con la aplicación de la norma actual existe un potencial normativo superior en 490.86 mts<sup>2</sup> frente al potencial del Acuerdo 6 de 1990, lo que constituye el hecho generador del efecto de plusvalía por mayor área edificable.

Es necesario resaltar que los potenciales normativos definidos en las UPZ varían dependiendo del sector o subsector donde se encuentre ubicado el predio, y son otorgados con base en estudios y concertaciones previos a su expedición. Como se explicó anteriormente, el efecto de plusvalía se calcula teniendo en cuenta los potenciales normativos definidos en las regulaciones urbanísticas, y en consecuencia, dentro de una misma UPZ puede existir una o más valoraciones del efecto de plusvalía. Así las cosas, no es acertado la apreciación del recurrente en cuanto a que el efecto de plusvalía de todos los predios de la UPZ Usaquén han sido tratados, para efectos del pago de la plusvalía, como iguales.

El efecto de plusvalía por mayor edificabilidad se calcula siguiendo lo definido en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, según el cual se toman como parámetro el precio comercial por metro cuadrado del predio antes de la acción urbanística y el área potencial de edificabilidad adicional autorizada.

Ahora bien, con base en el citado estudio de comparación normativa, esta Subsecretaría elaboró el precálculo del efecto plusvalía, con el fin de que sea tramitada la licencia de construcción, sin perjuicio de que una vez expedida la licencia, como se afirma en el inciso séptimo de la parte resolutive de la resolución impugnada, los valores establecidos sean confirmados o desvirtuados por el avalúo que debe



No 0899

19 NOV. 2007

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

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

*elaborar la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, conforme lo dispone la Ley 388 de 1997.*

*Finalmente, es necesario resaltar que según (sic) el artículo 6 de del Acuerdo 118 de 2003 define que a partir del 1 de enero de 2006 en adelante, la tarifa de participación de plusvalía será el 50% del total del efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno".*

Que posteriormente con fecha 10 de septiembre de 2007, mediante radicación 1-2007-38695, el impugnante presentó un escrito donde afirma que le da alcance a los planteamientos expuestos en los recursos, "...con el fin de hacer alusión a los aspectos nuevos consignados en la Resolución 671 del 28 de agosto de 2007, mediante la cual se resolvió el recurso de reposición y se concedió el recurso de apelación interpuesto."

Que previo a decidir, esta Secretaría realiza los siguientes:

### RAZONAMIENTOS

1. La sociedad recurrente básicamente afirma que debió realizarse una visita ocular al lugar para verificar que si bien los predios se encuentran en la zona de Usaqué, éstos se localizan a media cuadra de la carrera séptima, situación que los desvaloriza a la hora de desarrollarlos, por tanto no pueden ser medidos con el mismo rasero los predios de esa zona.

Al respecto, debido a que la recurrente se limita a afirmar que dentro de Usaqué los predios deben recibir un tratamiento diferente en función de su ubicación, sin explicar o exponer los argumentos que en el caso concreto pretende hacer valer, esta Secretaría se limitará a señalar unos aspectos básicos de la plusvalía, para luego culminar con una referencia en particular frente al estudio técnico realizado.

Conforme está concebida la plusvalía en la Ley 388 de 1997, Capítulo IX, ésta solo puede ser producto de una comparación de normas que arroje un mayor aprovechamiento, tomando como punto de referencia el mismo supuesto, esto es, lo que se podía hacer durante la vigencia de las normas anteriores que regían el o los predios, y lo que hoy está permitido conforme a las normas vigentes. En el caso de un englobe, el mayor aprovechamiento, surge 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,

*[Firma]*  
4



Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

esto es, se debe establecer a que tenían derecho los predios englobados antes del POT y a que tienen derecho ahora.

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

Al respecto, precisamente el estudio Técnico Normativo realizado por la Dirección de Norma Urbana, según Memorando número 3-2007-04828 de 26-06-07, luego de hacer una análisis comparativo entre las normas del Acuerdo 6 de 1990 y del POT, arrojó un incremento en el área construíble de 490.86 M2, lo que sirvió de insumo a la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica para establecer el valor del metro cuadrado teniendo en cuenta una serie de factores relacionados en la hoja de cálculo del efecto plusvalía, sin que la sociedad recurrente los cuestione o controvierta.

Es de anotar que mediante la Resolución impugnada se expidió el precálculo del efecto plusvalía reglamentado 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 atendiendo lo anterior, en el último párrafo de los considerandos de la Resolución número 0550 de 11 de julio de 2007, se establece *"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."*

Por lo expuesto, no le asiste la razón a la sociedad recurrente.

2. En cuanto al documento radicado por la sociedad impugnante el día 10 de septiembre de 2007, en el que se dice que se da alcance a los recursos interpuestos y se 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 planteamientos o inconformismos nuevos contra el acto recurrido, los cuales, por ser extemporáneos relevan a esta Secretaría



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

No 0899

19 NOV. 2007

Por la cual se decide el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 00550 del 11 de julio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 128 No. 7-20, Calle 128 No. 7-28 y Calle 128 No. 7-34, identificados con CHIPS AAA0101FECN, AAA0101FEDE Y AAA00101FEED, y con las matrículas inmobiliarias 50N-1141152, 50N-33813 y 50N-5441

de hacer un análisis sobre los mismos. Al respecto, el fundamento se encuentra 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 segundo lugar, si la sociedad considera que la decisión del recurso de reposición contiene unos aspectos nuevos, lo cual no se advierte en este momento, lo procedente era interponer los recursos de ley contra esa decisión por contener, según su dicho, aspectos nuevos, como así lo consagra el artículo 348, Inciso Tercero, del Código de Procedimiento Civil.

Por último, se advierte que la sociedad cuenta con la posibilidad de discutir si así lo estima pertinente y con la argumentación que considere necesaria, el acto administrativo que contenga la liquidación definitiva del efecto plusvalía.

### RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** No acceder a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la sociedad CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO LTDA, contra la Resolución No. 0550 de 11 de JULIO de 2007, expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con fundamento en las consideraciones que anteceden..

**ARTICULO SEGUNDO:** Notificar la presente decisión al señor EDGAR GUSTAVO HERNANDEZ AVILA, identificado con la cédula de ciudadanía 19.387.431 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de la Sociedad CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO LTDA, o a la persona que para el efecto autorice, haciéndole saber que contra ésta no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

19 NOV. 2007

Dada en Bogotá a los

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

Revisó: Fabiola Ramos Bermúdez  
Proyectó: Humberto Costa Calderón