



No 0996

18 DIC. 2007

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

**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 771 del 1 de octubre de 2007, 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 mediante Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27 y Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546.

Que el Doctor **JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO**, actuando en calidad de apoderado de la sociedad fiduciaria Bogotá Fidubogotá S.A., por medio de



No 095

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ 18 DIC. 2007

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

comunicación radicada en esta Secretaría bajo el No. 1-2007-41591 del 25 de septiembre de 2007, solicitó la revocatoria directa de la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, argumentando lo siguiente:

## **"II. CONSIDERACIONES DE HECHO**

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 predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-921892, 50N-426064, 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 2.005); por lo que el valor a pagar por el año 2006 y siguientes por participación en el efecto plusvalía es de cincuenta mil novecientos ochenta y un pesos. (\$ 50.981).

Cabe mencionar que en dicho acto administrativo no fue incluido el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20035546, el cual es colindante con los dos anteriores, y por lo tanto está sujeto a las disposiciones de la UPZ 13 Los Cedros.

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 0505 del 26 de Junio de 2007, expedida por el Subsecretario de Planeación Socioeconómica de la Secretaría de Planeación Distrital, la cual es objeto de la presente solicitud de Revocatoria Directa, estableció un precálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado para dichos predios, asignándoles un mayor valor por metro cuadrado de Trescientos ocho mil setecientos treinta pesos (\$308.730) (En pesos de Junio de 2007).

4) Que la Resolución 0505, objeto de esta solicitud de revocatoria directa, 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 del metro cuadrado 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



No 0996

18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

derecho de defensa al administrado, contraviniendo principios de rango constitucional como el de defensa y debido proceso y principios que rigen la actividad administrativa como lo es el de publicidad.

5) La Resolución 0505 del 26 de Junio 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 propiedad de la sociedad que represento. 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 (que hoy corresponde al Secretario). En ese sentido, se estarían violando los artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo, en especial el ya citado artículo 69, que como se señaló al comienzo del presente escrito, estableció que: "Los actos administrativos *deberán ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores* (..)" 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 Secretaria 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, y de Cincuenta mil novecientos sesenta y un pesos (\$50.961) para el año 2006 y subsiguientes, valor que difiere de manera sustancial de los Trescientos ocho mil setecientos treinta pesos (\$308.730) de Mayo de 2007, que la Resolución 0505 del 26 de Junio de 2007 determinó que debían ser cancelados por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. -FIDUBOGOTÁ S.A., como titular del derecho de dominio de los predios englobados para el desarrollo del proyecto denominado Belmira del Country.

De lo anterior se colige, que la cifra establecida como precálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno para el englobe de los renombrados predios es absolutamente desproporcionada, ya que no es posible que por el simple efecto del englobe, que como se verá más adelante era permitido por el Acuerdo 6 de 1990, haya un aumento en el efecto plusvalía en un Doscientos dos punto setenta y ocho por ciento (202,78%) cifra que no atiende a la realidad del mercado y en consecuencia causa un grave perjuicio a los intereses de mi poderdante.

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



No 0996

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

18 DIC. 2007

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

respectivos folios de matrícula inmobiliaria de los predios en discusión, se debe proceder a ajustar los valores allí determinados, con el Índice de Precios al Consumidos (IPC), y no como erradamente se procedió mediante la Resolución 0505 del 26 de Junio de 2007, que fijó unos valores completamente diferentes a los inicialmente establecidos por la Resolución 320 de 2006, a través de la figura de la preliquidación, lo que en la práctica revocó la citada resolución.

### III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

#### A. EL ENGLOBE NO CONFIGURA "ACOGIMIENTO" A NORMA URBANÍSTICA MÁS FAVORABLE.

Por otra parte, la acción urbanística por parte del Distrito Capital, consistente en la expedición del Decreto 271 de 2005 (UPZ Los Cedros), con la cual supuestamente se permite el englobe de los predios 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.

El efecto plusvalía, para los predios objeto de esta solicitud de revocatoria directa, está dado entonces solamente por la mayor edificabilidad generada por la expedición de la UPZ, tal y como se señaló en la Resolución 320 de 2006, pero no por que se



No 0996

18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

permitiera el englobe de los inmuebles. En ese orden de ideas, lo que procedía en el presente caso era simplemente la actualización o ajuste de los valores liquidados para los predios de la referencia por la Resolución 320 de 2006.

**B. LA PRELIQUIDACIÓN DESCONOCE EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALÍA.**

Con la expedición de la Resolución 0505 del 26 de Junio de 2007, la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación desconoce las normas legales y reglamentarias, de índole nacional y distrital, que reglamentan la determinación del efecto plusvalía.

Me permitiré entonces hacer mención a las normas que regulan la participación en Plusvalía. Se trata de un tributo establecido en el artículo 82 de la Constitución Política, donde se estableció en su inciso segundo lo siguiente:

*"Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común."*

Ahora bien, la Ley 388 de 1997, en su artículo 73 determinó 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."*

En el artículo 74 de la misma ley, se establecieron los hechos generadores de la plusvalía en los siguientes términos:

**"ARTICULO 74. 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 8º 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.



Nº 0996

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ 18 DIC. 2007

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

*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 el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.*

*PARÁGRAFO. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional."*

Es claro que de conformidad con la ley solamente existen tres (3) hechos generadores del efecto plusvalía, y por lo tanto, cualquier decisión administrativa que configure alguna de las siguientes tres opciones será constitutiva del citado tributo:

- La incorporación de suelo rural como de expansión urbana o suburbano.
- Establecimiento o modificación del régimen o zonificación de los usos del suelo
- El aumento de edificabilidad, por virtud del aumento del índice de ocupación o el de construcción, o ambos a la vez.

Por tratarse entonces de un tributo, le debe ser aplicado el principio de legalidad, entendido como que no puede existir tributo sin ley que lo establezca, lo que implica que para crearlo o modificarlo debe haber una expresión de voluntad del legislador, manifestada con todas las formalidades, es decir a través de una ley. Como lo expresa el autor Alfredo Lewin Figueroa en su obra Principios Constitucionales del Derecho Tributario:

*"Debe destacarse que el principio de legalidad no está restringido, únicamente, al tema de la creación normativa de los tributos para establecer límites a las potestades del Estado y sus gobernantes. Este aspecto se conoce en la doctrina con el nombre de principio de reserva de ley y tiene que ver, directamente, con el tipo de norma que se requiere para la creación y, en general, para la*



No 0996

18 DIC. 2007

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

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546

*modificación de los tributos, y con la precisión acerca de qué elementos y definiciones deben estar contenidas en ella. También, el principio de legalidad debe entenderse como del cual se deriva la preeminencia de la ley en las actuaciones administrativas, es decir, el que exige la conformidad de la actuación de la Administración a la ley.*

De conformidad con lo anterior, en el presente caso le corresponde únicamente al Legislador, a través de la ley, el establecimiento de los hechos generadores de la participación en plusvalía. Por ello, la misma Ley 388 determinó que los concejos establecerán las normas de aplicación de la participación, obviamente con una subordinación a lo establecido en la ley. Es por ello que no puede haber hechos generadores diferentes a los señalados en la ley, como por ejemplo, **EL SIMPLE ENGLOBE DE DOS O MÁS PREDIOS.**

En el artículo 77 de la precitada Ley 388 de 1997, se regula lo referente a la estimación del efecto plusvalía en caso de mayor aprovechamiento del suelo por aumento en la edificabilidad:

*"ARTICULO 77. EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

*1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.*

*2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.*



Nº 0996 18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

*3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía."*

El anterior artículo establece tres (3) pasos, que debe seguir la administración, con el fin de estimar el efecto plusvalía, cuando existe mayor edificabilidad o mayor aprovechamiento del suelo por aumento en el índice de ocupación o en el índice de construcción.

En primer lugar, debe establecer el precio comercial por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas antes de la acción urbanística. Ese es el denominado precio de referencia.

Luego debe establecerse el número de metros cuadrados objeto del efecto plusvalía, que es igual al potencial adicional de edificación autorizada. Para ello, debe restarse del número de metros cuadrados permitidos después de la acción urbanística, el número de metros cuadrados de edificación permitidos antes de la acción urbanística.

Por último debe encontrarse el mayor valor, que es el resultado de la multiplicación del potencial adicional de edificación multiplicado por el precio de referencia. Y el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo por cada predio, será el resultado de la división del mayor valor entre el área del predio objeto de la participación.

Por otra parte, el artículo 80 de la misma ley establece el procedimiento para la determinación de los precios comerciales de los inmuebles, antes de la acción urbanística.

**"ARTICULO 80. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley. Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo**





No 0996

18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

*desarrollan o complementan, 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.*

*Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo."*

El artículo 81 de la Ley 388, establece la manera de efectuar la liquidación del efecto plusvalía por parte de las autoridades municipales o distritales, así:

"ARTICULO 81. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.



Continuación de la Resolución No. No 0996

18 DIC. 2007

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

*Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.*

*PARÁGRAFO. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias."*

Finalmente, el párrafo segundo del artículo 79 de la ley establece:

*"PARÁGRAFO 2o. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación."*

Ahora bien, en el caso de los predios que en la presente solicitud de Revocatoria Directa nos ocupan, todos los anteriores pasos, claramente descritos y explicados en la ley, ya habían sido seguidos por el, en ese entonces, Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con todas las actuaciones que resultaron en la expedición de la Resolución 320 del 17 de Marzo de 2006 veamos:

En los considerandos de la mencionada Resolución, la entidad señaló que el Acuerdo 118 de 2003 estableció las condiciones generales aplicables a la participación en plusvalía en Bogotá, razón por la cual es importante mencionar que el artículo 5º del citado acuerdo estableció 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 en la forma establecida en dicho Acuerdo, habrá lugar a la liquidación y cobro de la participación en plusvalía.



Continuación de la Resolución No. **No 0996** 18 DIC. 2007

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546

De otro lado, en la parte resolutive de la mencionada Resolución 320 de 2006 se estableció:

**“Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para cada una de las zonas generadoras de la UPZ 13 Los Cedros, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro de resumen:**

Sector Normativo	Norma Ac 6 de 1990	ZHF AC 6/90	Norma Dec. 271/05	ZHF POT	Plusvalía a \$/m2 Agosto 2005	Predios Generados de Plusvalía
10	A RE 02 3A/5	6020215153 114	Residencia / Neta / Consolidación con Cambio de Patrón	6212315153 114	101.961, 56	20

**Artículo 2º.** En los casos de inmuebles construidos y sometidos al régimen de propiedad horizontal, que sean objeto de participación en plusvalía por asignación de nueva área de actividad que genere usos más rentable y/o por autorización de un mayor aprovechamiento en edificación, la participación en plusvalía será aplicable en relación con el lote y habrá lugar a su declaración y pago cuando se solicite licencia de construcción para dicho lote, de conformidad con el efecto de plusvalía por metro cuadrado que señala el Cuadro Anexo No. 2 que hace parte de la presente resolución dentro de la UPZ 13 Los Cedros.

**Artículo 8º.** La tarifa de la participación en plusvalía generada en las zonas o subzonas de que trata esta resolución, será establecida de conformidad con lo previsto en el Artículo 6º del Acuerdo 118 de 2003.

El citado artículo establece lo siguiente:

**“Tarifa de la participación.** El porcentaje de participación en plusvalía a liquidar será:



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

No 0996

18 DIC. 2007

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

- a. *Del primero de enero al 31 de diciembre del 2004: 30%*
- b. *Del primero de enero al 31 de diciembre del 2005: 40%*
- c. *Del primero de enero del 2006 en adelante: 50%*

**Artículo 9º. Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan conforme a esta resolución, serán ajustados de acuerdo con la valoración de índice de precios al consumidor (IPC), en los términos de los artículos 2 del Decreto 1788 de 2004 y 79, parágrafo 2, de la Ley 388 de 1997.**

En consecuencia, la renombrada Resolución 320 de 2006 determinó en el Cuadro No.1 la liquidación del efecto Plusvalía por asignación de mayor edificabilidad, en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la Zona Homogénea Física Pot 6212315153114. Allí se determinó que el precio por Metro cuadrado de terreno, en pesos de 2005, antes de la acción urbanística era de quinientos quince mil treinta y ocho pesos (\$515.038), y que el valor por metro cuadrado (en pesos de 2005) después de la acción urbanística generadora de plusvalía (expedición del Decreto No. 271 del 8 de Noviembre de 2005) era de seiscientos diecisiete mil pesos (\$617.000), por lo tanto, el efecto plusvalía por M2 de suelo fue establecido en ciento un mil novecientos sesenta y dos pesos (\$101.962) en pesos de 2005.

En ese orden de ideas, es claro entonces que por virtud de la Resolución 320 de 2006, la Administración Distrital agotó la totalidad de pasos y requisitos LEGALES para la determinación del efecto plusvalía, en relación con los predios propiedad de mis poderdantes, de tal suerte que, luego de la expedición de la resolución y su respectiva inscripción solamente quedaba a la espera de la ocurrencia de uno cualquiera de los hechos que determinan la exigibilidad de la participación, tal y como se establece en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997:

***"ARTICULO 83. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:***

**1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley.**



No 0996

18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente ley.

*PARÁGRAFO 1o. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.*

*PARÁGRAFO 2o. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.*

*PARÁGRAFO 3o. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.*

*PARÁGRAFO 4o. Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional."*

En el presente caso, solamente hasta el presente año 2007 acaeció la hipótesis establecida en el numeral 1), esto es, solicitud de licencia de construcción ante la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, razón por la cual la única actuación posible por parte de la Secretaría de Planeación Distrital es dar aplicación al parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997, al artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y a al artículo 9º de la Resolución 320 de 2006, esto es, la actualización del valor LIQUIDADO en la Resolución 320 de 2006 como efecto plusvalía.



No 0996

18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

Una vez analizado el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997 para la liquidación del efecto plusvalía, entraremos ahora a examinar las normas reglamentarias de la Ley 388 en el ámbito nacional y Distrital. Al respecto, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1788 del 3 de Junio de 2004, y en el Distrito Capital, el Concejo Distrital expidió el Acuerdo 118 de Diciembre 30 de 2003, y por su parte el Alcalde Mayor expidió el Decreto 084 del 29 de Marzo de 2004.

Iniciemos entonces con el Decreto 1788 del 3 de Junio de 2003, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y "Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la Participación en Plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

El artículo 2 establece la obligación de ajustar los valores determinados como efecto plusvalía, tal y como se mencionó en líneas anteriores.

Por otra parte, el artículo 4º señala:

**"ARTÍCULO 4.- La estimación del efecto de plusvalía por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores será realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, los catastros descentralizados, o los peritos privados inscritos en Lonjas de Propiedad Raíz o instituciones análogas.**

**La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea."**

No queda duda entonces que por cada zona o subzona geoeconómica homogénea deba haber UN SOLO precio por metro cuadrado de terreno, tal y como se estableció en el Cuadro No. 1 de la Resolución 320 de 2006, para los predios objeto de este recurso.

Vamos ahora a analizar el Acuerdo Distrital 118 de Diciembre 30 de 2003 y "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital."



No 0996

18 DIC. 2007

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

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546

En el artículo 3 del Acuerdo se señalan los hechos generadores de la participación en plusvalía, los siguientes:

***"Artículo 3. Hechos generadores.*** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
2. 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.

***Parágrafo Primero.*** En el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

En este artículo nos encontramos frente a los mismos hechos generadores de la participación en plusvalía que los establecidos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, a excepción de la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, que fue excluida. Igualmente debemos señalar que no fue incluido el englobe de predios como un hecho generador de plusvalía.

Igualmente en el artículo 4º se establece que la exigibilidad del tributo es al momento de la expedición de la licencia de construcción, que autoriza a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor área edificada, de la siguiente manera:

***"Artículo 4º. Exigibilidad.-*** La declaración y pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546

*incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial.*

Ahora bien, en el artículo 5 del Acuerdo se señala la forma de determinación del efecto plusvalía, así:

***"Artículo 5. Determinación del efecto plusvalía.- El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.***

*En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir, o del uso más rentable, aplicando el método residual.*

***Parágrafo primero.*** *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. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo, la Administración Distrital procederá a liquidar de manera general el efecto de plusvalía de acuerdo con las reglas vigentes."*

En este punto, la reglamentación se remite a las normas establecidas en la Ley 388 de 1997 y que fueron previamente analizadas, lo que nos lleva nuevamente a concluir que en materia de determinación de la participación, con la expedición de la Resolución 320 de 2006, la administración Distrital ya había agotado el trámite establecido para el efecto.

Ahora, en el artículo 9º del referido Acuerdo 118 se estableció lo siguiente:

***"Artículo 9. Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de construcción.***





No 0996

18 DIC. 2007

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

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546

*Los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación, los mecanismos de pago, la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo serán definidos por la administración distrital.*

**Parágrafo Primero.** *En lo no previsto en este Acuerdo, los procedimientos para la estimación y revisión del efecto de plusvalía y para cobro se ajustarán a lo previsto en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.*

**Parágrafo segundo.** *La Secretaría de Hacienda Distrital será responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía, según lo estipulado en el artículo 161 del Decreto Ley 1421 de 1993.*

*Para efectos de la administración y régimen sancionatorio, sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, se aplicarán en lo pertinente, las normas relativas al impuesto Predial Unificado."*

El Acuerdo delega entonces, en la Administración Distrital, entendiéndolo por ella el Alcalde Mayor, la facultad de Reglamentar la operatividad de la liquidación y los mecanismos de pago. Los aspectos no regulados por el Acuerdo en materia de procedimientos para estimación y revisión del efecto deberán ajustarse a lo previsto en la Ley 388 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

De conformidad con la facultad conferida en el artículo 9º previamente analizado, el Alcalde Mayor de Bogotá, expidió el Decreto 084 del 29 de Marzo de 2004, "Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía." En ese Decreto se establecen las siguientes normas:

**"ARTÍCULO 1.-** Procedimiento para determinar el efecto de la plusvalía. Para determinar el efecto plusvalía se observará el siguiente procedimiento:

*Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de las decisiones administrativas contentivas de las acciones urbanísticas generadores de plusvalía, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital solicitará, según lo considere conveniente, al Departamento Administrativo de Catastro Distrital, al Instituto Agustín Geográfico Agustín Codazzi o a peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, se proceda a establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas.*

*Sin perjuicio de lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital dentro del trámite de expedición de planes parciales, fichas normativas*



No 0996 18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

*para Unidades de Planeamiento Zonal u otros instrumentos que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial podrá realizar una estimación general del efecto de plusvalía.*

Del anterior artículo se deduce que, corresponde al Catastro Distrital o al IGAC, a petición de Planeación Distrital, establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias del efecto plusvalía. Lo que se señala en el inciso segundo de la norma citada, es que Planeación, DENTRO DEL TRÁMITE DE EXPEDICIÓN de planes parciales, fichas normativas de UPZ's u otros instrumentos de planeamiento que de conformidad con el artículo 43 del POT son: los planes maestros, planes de ordenamiento zonal, planes zonales, planes directores para parques, los planes de implantación, los planes de regularización y manejo, los planes de reordenamiento y los planes de ordenamiento minero ambiental, *“podrá realizar una estimación general del efecto de plusvalía.”* En ese orden de ideas, una vez que exista el acto administrativo que establece y liquida la participación en plusvalía, y en la que se tuvo en cuenta el mayor valor señalado por el Catastro, no existe competencia legal de la entidad para proceder a efectuar una mal llamada “preliquidación” y mucho menos en el trámite de solicitud de una licencia urbanística, tal y como ocurre en el presente caso.

El artículo 2º del Decreto reitera que para el cálculo del efecto debe tenerse en cuenta lo establecido tanto en la Ley 388 como en el acuerdo 118 de 2003, así:

***“ARTÍCULO 2.- Elementos para la determinación del cálculo del efecto plusvalía. El efecto plusvalía se calculará teniendo en cuenta entre otras disposiciones lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 118 del 2003.”***

En el artículo 3º se establece la competencia para revisión del cálculo y la liquidación de la participación, y al respecto señala:

***“ARTÍCULO 3.- Competencia para la revisión del cálculo y la liquidación de la participación de la plusvalía. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital se encargará de revisar que el cálculo del efecto plusvalía se haya realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin.***



18 DIC. 2007

No 0996

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

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546

Una vez el Departamento Administrativo de Planeación Distrital esté conforme con el cálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de la zona o subzona objeto de la plusvalía, realizado por la entidad o persona evaluadora, procederá a liquidar el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma. Del resultado final del anterior procedimiento, se dejará soporte en un informe técnico que recoja el proceso de cálculo del efecto plusvalía. Con base en este informe técnico se procederá a expedir y notificar a los propietarios o poseedores, la liquidación del efecto de plusvalía y el monto de la participación de plusvalía, de conformidad con lo determinado por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y las normas reglamentarias.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital actualizará el monto de la participación en plusvalía de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor."

Atiende la anterior norma al hecho que son el Catastro Distrital o el IGAC las entidades encargadas de establecer el cálculo del efecto plusvalía y por lo tanto es Planeación Distrital a quien le corresponde revisar que dicha determinación se haya hecho conforme a las normas legales y reglamentarias y ajustándose a los parámetros técnicos establecidos. Una vez Planeación determina su conformidad con el cálculo efectuado por el Catastro o el IGAC, deberá liquidar el efecto plusvalía sobre cada uno de los inmuebles de la zona geoeconómica homogénea. En el caso que nos ocupa, tanto la determinación por el Catastro, como la revisión por parte de Planeación se dieron antes de la expedición de la Resolución 320 de 2006, hechos que derivaron en la expedición de Planeación de dicha resolución, por lo que el único paso que resta por agotar es la actualización de los valores liquidados conforme lo señala el inciso 3 de artículo 3 del Decreto 084 arriba citado.

Analicemos ahora el artículo 9 del Decreto 084 que establece:

"ARTÍCULO 9.- Determinación privada de la participación en plusvalía. La determinación privada que está obligado a hacer el contribuyente al declarar y pagar la participación, se realizará teniendo en cuenta el efecto de plusvalía por metro cuadrado determinado en la resolución de liquidación y el número efectivo de metros cuadrados objeto de la licencia solicitada.

En el caso de expedición de derechos de construcción, la liquidación específica se realizará de acuerdo con lo determinado en el respectivo Plan Parcial."



Nº 0996 18 DIC. 2007

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

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546

Es absolutamente clara la disposición: "La determinación privada que está obligado a hacer el contribuyente al declarar y pagar la participación, se realizará teniendo en cuenta el efecto de plusvalía por metro cuadrado determinado en la resolución de liquidación y el número efectivo de metros cuadrados objeto de la licencia solicitada".

Allí no hay lugar a mayores interpretaciones, y en el presente caso se traduce en el hecho que mis poderdantes, al momento de efectuar la liquidación privada de pago solamente debían tener en cuenta dos aspectos: el efecto plusvalía determinado en la resolución de liquidación, en este caso la Resolución 320 de 2006, y el número de metros cuadrados objeto de la licencia que se solicita. Para poder efectuar dicha liquidación el único requisito adicional debió haber sido la actualización del valor, conforme al IPC, por parte de la SDP.

Por último, me permitiré efectuar un breve análisis sobre el artículo 7º del Decreto 084 de 2004 que establece:

**"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."

El citado artículo establece que en caso de englobe de predios, si hay un aumento en la edificabilidad el predio será objeto de la participación en la plusvalía. Esta norma debe ser interpretada a la luz de las disposiciones legales, vigentes sobre la materia, en especial los hechos generadores establecidos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, pues interpretar que el englobe por sí solo constituye un hecho generador de plusvalía es abiertamente contrario al principio constitucional tributario de la legalidad. Dicha hipótesis debe ser interpretada bajo la premisa que debe haber, necesariamente una comparación de la normativa urbanística aplicable al predio: qué se permitía antes y que se permitía después de la acción urbanística del estado, de tal suerte que si la conclusión es que antes de la acción urbanística, la norma aplicable permitía el englobe predial y luego de la acción urbanística también, no se puede entonces concluir válidamente que existe efecto plusvalía pues lo permitido por la norma antes y después es lo mismo.

En razón a que con la expedición de la Resolución 0505 del 26 de Junio de 2007 se causó un agravio injustificado a la sociedad que represento, por cuanto se efectuó una



No 0996

18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

preliquidación del efecto plusvalía contraria a la situación real de los predios, y desconociendo un acto administrativo anterior que gozaba de presunción de legalidad; y que además se vulneró de forma flagrante un sin número de disposiciones constitucionales y legales, que ya fueron citadas en el presente libelo, y de las cuales me permito nuevamente traer a colación el artículo 74 de la Ley 388 de 1993, por cuanto hace mención a los hechos generadores de la participación en plusvalía, dentro de los cuales no se encuentra el hecho del englobe como figura de acogimiento a una norma urbanística más favorable, como equivocadamente lo interpretó esa Subsecretaria para preliquidar el efecto plusvalía en el caso particular, circunstancias que generaron una carga tributaria más gravosa que lo que realmente correspondía, y teniendo en cuenta que por intermedio del presente escrito se otorga expresamente el consentimiento que la ley exige para poder revocar directamente los actos administrativos de carácter particular y concreto, de manera respetuosa:

(...)"

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

**RAZONAMIENTOS**

Efectivamente, como bien lo manifiesta el solicitante, 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 13 Los Cedros, entre otras, determinó el efecto de plusvalía para los predios localizados en la Carrera 7C No. 138-19, Carrera 7C No. 138-27 y Carrera 7C No. 138-35 identificados con números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546, y con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM considerados de manera individual. No obstante, la decisión de los particulares de desarrollar los tres predios de manera conjunta 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***



Nº 0996 18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

*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 Resolución 320 de 2005 definió que:

**"ARTÍCULO 10.-** Cuando por efectos del englobe de predios efectuados en vigencia de los Decretos 271 de 2005 (UPZ No. 13 Los Cedros), 270 de 2005 (UPZ No. 14 Usaquén), 188 de 2005 (UPZ No. 21 Andes) 287 de 2005 (UPZ No. 22 Doce de Octubre) y 313 de 2005 (UPZ No. 85 Bosa Central) 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"

Ahora bien, el hecho generador del efecto de plusvalía en los casos de englobe, no es el englobe en sí mismo, sino la mayor edificabilidad generada como consecuencia de éste, así que el hecho generador en estos casos es el consagrado en el numeral 2º del Artículo 3º del Acuerdo 118 de 2003.

En armonía con lo anterior, la existencia o no del hecho generador de plusvalía se determina a partir de la comparación de los potenciales de edificación para el lote resultante del englobe en los dos escenarios normativos, Acuerdo 6 de 1990 y Decreto de UPZ, y no como de manera inexacta lo interpreta el recurrente cuando afirma que por el hecho de que el englobe predial se encuentre permitido en los dos escenarios normativos no existe acogimiento a norma urbanística más favorable y en consecuencia no existe hecho generador de plusvalía.

La Dirección de Norma Urbana por medio del memorando 3-2007-04566 del 19 de junio de 2007 expidió el estudio de comparación normativa para este caso, según el cual el predio resultante del englobe en el escenario de Acuerdo 6 de 1990 tiene un potencial de construcción de 9.922,03 mts<sup>2</sup>, mientras que en el escenario de la UPZ tiene un potencial de construcción de 14.169,38 mts<sup>2</sup>, lo que equivale a una diferencia de 4.247,34 mts<sup>2</sup> de construcción adicional.



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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

Así las cosas, aún cuando a través de la Resolución 320 de 2006 se liquidó el efecto de plusvalía para los predios considerados individualmente, la solicitud de licencia de construcción involucra el desarrollo conjunto de los tres predios a través de un mismo proyecto, que equivale a un cambio de la situación de hecho de estos predios, y en consecuencia hace inaplicable la liquidación elaborada con unos presupuestos de hecho diferentes, como lo son los predios considerados individualmente. No obstante estar vigente la Resolución 320 de 2004, dado que no es posible prever las mutaciones prediales, que como esta, se presentan con posterioridad a la reglamentación y liquidación de la UPZ, el englobe debe ser estudiado y liquidado con posterioridad a la expedición de dicha resolución. Esta es la razón de ser de lo consagrado en los citados artículos 7º del Decreto 084 de 2004 y 10º de la Resolución 320 de 2006.

Ahora bien, la Resolución 0505 del 26 de junio de 2007, aquí recurrida, constituye un precálculo del efecto de plusvalía derivado del englobe de los predios localizados en la Carrera 7C No. 138-19, Carrera 7C No. 138-27 y Carrera 7C No. 138-35, que se expide en virtud del parágrafo 1º del artículo 8 del Decreto 084 de 2003, con el cual se busca que el contribuyente pueda continuar con el trámite de la licencia de construcción, aún cuando no se encuentre en firme la liquidación definitiva del efecto de plusvalía. Por esta razón, en el inciso séxto de la parte considerativa de la Resolución 0505 del 26 de junio 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.”*

De ninguna manera, la Resolución 0505 del 26 de junio de 2007 está reemplazando la liquidación definitiva del efecto de plusvalía que debe ser el resultado del procedimiento descrito en la Ley 388 de 1997, elaborada conjuntamente con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Precisamente, previendo que el procedimiento de liquidación del efecto plusvalía requiere del recorrido de todas las etapas previstas en la ley, es que se elabora el precálculo tendiente a que los particulares, una vez cumplan con todos los requisitos previos obtengan la licencia de construcción.



No 0996

18 DIC. 2007

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

**Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa contra la Resolución 00505 del 26 de junio de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Carrera 7 C No. 138-19, Carrera 7 C No. 138-27, Carrera 7 C No. 138-35 identificados con CHIPS AAA0111DSFT, AAA0111DUMS y AAA0111DYDM y números de matrículas inmobiliarias 50N-921892, 50N-426064 y 50N-20035546**

En cuanto a la determinación privada de la participación en plusvalía, consagrada en el artículo 9 del Decreto 084 de 2003, es necesario precisar que se realiza con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado que señala la resolución de liquidación del efecto de plusvalía, que en este caso aún no ha sido expedida, dado que, como ya se afirmó anteriormente, frente a la imposibilidad de prever las mutaciones prediales, se elabora con posterioridad a la decisión de los particulares de englobar.

Con fundamento en lo anterior:

### **RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Reconocer personería jurídica al doctor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.427.548 de Madrid (Cund), y Tarjeta profesional número 62.209 del Consejo Superior de la Judicatura, para actuar como apoderado especial de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. FIDUBOGOTÁ S.A., en los términos del poder conferido.

**ARTICULO SEGUNDO:** Negar las pretensiones contenidas en la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0505 del 26 de junio de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia se confirma integralmente la Resolución impugnada.

18 DIC. 2007

**NOTIFIQUESE Y CÚMPDASE**

  
**JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ**  
**SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA**

Aprobó: Javier Neira Valero  
Elaboró: Eneida María Chacón Botello