



RESOLUCIÓN No. No 1021 24 DIC. 2007

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

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACION

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 50 del Código Contencioso Administrativo y 4, literal n), del Decreto Distrital 550 de 2006 y

CONSIDERANDO

Que la Ley de Desarrollo Territorial numero 388 de 1997, en el capitulo IX regula todo lo relacionado con el tema de la plusvalía. En el artículo 73, señala que las entidades públicas tienen derecho a participar en las plusvalías resultantes de los beneficios que generan las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, establece que los Concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que para Bogotá, D.C., el Concejo expidió el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital". En el artículo 2º establece la obligación de declaración y pago de la participación en plusvalía a los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados con acciones urbanísticas contempladas como hecho generador.

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

Que a solicitud de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, la Dirección de Planes Parciales expidió con Memorando 3-2007-04800 del 25 de mayo de 2007, el estudio técnico de comparación normativa de los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435.

[Firma]



24 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. No 1021

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

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con fundamento en el mencionado estudio técnico de comparación normativa, mediante Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios con Tratamiento de Desarrollo, localizados en la Calle 65 Bis No. 2-72 y Calle 65 Bis No. 2-52 e identificados con CHIPS No. AAA0089 MJNN y AAA0183JWFZ y con matrículas inmobiliarias 50C-00585378 y No. 50C-01580435.

Que el Señor JOAQUÍN FIDALGO BARCENAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.249.371 de Bogotá en calidad de representante legal de la sociedad ULTRACONSTRUCCIONES S.A., interpuso dentro de la oportunidad legal los recursos de reposición y subsidiario de apelación contra la Resolución 0611 del 2 de agosto de 2007, argumentando lo siguiente:

"2.1. Errores en el cálculo de la plusvalía.

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

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

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

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

[Firma]
2



Continuación de la Resolución No. No 1021 24 DIC. 2007

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

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

2.2. Violación al debido proceso.

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

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

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

Que previo concepto de la Dirección de Planes Parciales, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica resolvió el recurso de reposición mediante Resolución número 0873 de 6 de noviembre de 2007, sin acceder a las pretensiones de la sociedad, con fundamento en los siguientes argumentos:

"En relación con "el área sobre cubierta":

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

- "1. La norma aplicable al predio con anterioridad al POT corresponde a la del Tratamiento Especial de Conservación Urbanística C-RE-02-5C, reglamentado por los Decretos 736 de 1993 y 1210 de 1997, al cual le era aplicable el proceso de desarrollo por urbanización reglamentado por el Decreto 734 de 1993, normas que fueron tenidas en cuenta para el cálculo normativo sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, emitido por esta Dirección con el radicado 3-2007-04800.*



No 1021 24 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

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

2. El referido estudio normativo no tomó en consideración el área bajo cubierta inclinada para el cálculo del potencial de edificabilidad en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, soportado en las condiciones para la aplicación de altura establecidas en el artículo 25° del Decreto 1210 de 1997 "por el cual se asigna el tratamiento de Conservación Urbanística a unas áreas de la ciudad y se modifica el Decreto 736 de 1.993" el cual establece:

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

(...)

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

3. Adicionalmente la Resolución 0772 del 01 de octubre de 2007 "por la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa de la resolución 0306 de 2007" por el cual se expide un precálculo de efecto plusvalía en un englobe predial, proyectada con base en el concepto técnico 3-2007-06092 de la Subsecretaría de Planeación territorial resuelve lo siguiente:

(...)

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

En consecuencia, **las normas sobre el manejo de Alturas** (Art. 25 del decreto 736/93, modificado por el Art. 10 del Decreto 1210 de 1997) establecen el cumplimiento del número de pisos del polígono de reglamentación, que en este caso

JL
4



No 1021 24 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

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

es de 4, y la prohibición expresa de altillos como altura adicional a la establecida en dicho polígono. Por cuanto la norma es particularmente restrictiva en el mantenimiento de las características y el perfil urbano, no se calcula el área adicional bajo cubierta".

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

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

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

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

En relación con el debido proceso:

Frente al argumento de violación del debido proceso por no contener los elementos de determinación del efecto plusvalía, de manera respetuosa se manifiesta que esta Subsecretaría no encuentra mérito para tal afirmación dado que los soportes de dicha resolución se encuentran a disposición de los interesados en la oficina de la Dirección de Economía Urbana, y pueden ser consultados o solicitados por los interesados, de hecho, una vez el recurrente realizó la solicitud de las copias de los estudios que soportan la resolución impugnada, fueron entregados el segundo día hábil siguiente a dicha solicitud, por lo que también se considera inaceptable este argumento".

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


5



Continuación de la Resolución No. No 102124 DIC. 2007

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

RAZONAMIENTOS

1. En primer término, la sociedad recurrente señala que en la aplicación de la norma anterior (CR-02-5C), se incurrió en el error de no considerar “el área sobre cubierta”, como área construible según los términos del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, con lo cual bajo el escenario anterior se podían construir 3912.96 m², área superior a 2.844M², calculada por esta entidad. Considera que el valor del terreno se ha disminuido por el cambio de norma, *“...debido a que el área construible y vendible es menor en más de un 25%”*. También simplemente enuncia que *“El cálculo de cargas y beneficios también es confuso y es imposible controvertirlo por no ser entendible”*.

Sobre este cargo, donde se discute un aspecto técnico relacionado con las alturas que se permitían en el Acuerdo 6 de 1990, para los predios sometidos al Tratamiento Especial de Conservación Urbanística de Transición (C-2), al cual se encuentra sometido el englobe bajo estudio, es claro el estudio normativo contenido en el Memorando número 3-2007-08333 de la Dirección de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación territorial, realizado con ocasión del estudio del recurso de reposición, al señalar, en relación con las normas sobre alturas regulada en el artículo 25 del Decreto 736 de 1993, modificado por el artículo 10 del Decreto 1210 de 1997, *“...la prohibición expresa de atillos como altura adicional a la establecida en dicho polígono”*; lo cual desvirtúa lo señalado por la sociedad en el sentido de que esta área debió contabilizarse dentro del área construible del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

Sobre este punto, dada la claridad que arroja el aludido estudio, retomado al momento de resolver el recurso de reposición, este Despacho considera innecesario un mayor pronunciamiento al respecto.

Por otro lado, en cuanto a que *“El cálculo de cargas y beneficios también es confuso y es imposible controvertirlo por no ser entendible”*, afirmación que no aporta elementos de discusión que puedan ser objeto de análisis, es necesario señalar que el estudio fue realizado con fundamento en la máxima edificabilidad, lo cual supone unas cargas o cesiones adicionales.

No obstante lo anterior, es de ilustrar que respecto de la edificabilidad en el



No 1021 24 DIC. 2007

Continuación de la Resolución No. _____

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

Tratamiento de Desarrollo, al cual está sometido el inmueble de la referencia, el artículo 362, numeral 6, del decreto 190 de 2004, establece que en las áreas no sujetas a plan parcial se aplicarán los índices de construcción para las distintas áreas delimitadas en el plano denominado “Índices de Desarrollo” y en el siguiente cuadro establece unos rangos según la ubicación y asigna unos índices básicos y otros máximos.

La misma norma en el literal c), señala *“Edificabilidad para proyectos bajo el sistema de agrupación, exentos de plan parcial: En los terrenos ubicados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, que cuenten con vías arteriales y redes matrices de servicios públicos, se aplicará el siguiente sistema de distribución equitativa de cargas y beneficios:*

1. *Se asignan un índice básico y un índice máximo de construcción, de manera diferenciada entre diferentes zonas, para asegurar los objetivos de la política de consolidación de la estrategia de ordenamiento territorial adoptada en esta revisión.*

2...

3. *Para contar con autorización específica para un índice de construcción adicional al básico establecido, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones: (...)* (Subrayado por fuera del texto)

Las anteriores normas se encuentran reproducidas en el artículo 26 y, reglamentadas en el Capítulo 8, del Decreto 327 de 2004, el cual regula en su artículo 44 el aumento de edificabilidad en proyectos no sujetos a la formulación y adopción del plan parcial, y trae una serie de condiciones para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico.

De lo visto, se advierte que el Plan de Ordenamiento Territorial con su Decreto Reglamentario 327 de 2004, establecen un índice básico de construcción como regla general y un índice máximo de construcción siempre y cuando se cumpla con una de las varias condiciones que trae la norma. En este sentido se observa que existe una disposición que consagra en condiciones normales un índice básico de construcción, y en condiciones especiales un índice máximo, independiente de que el propietario la quiera aprovechar en su totalidad.

Son esos índices lo que en su totalidad tienen incidencia o repercusión sobre el valor

[Firma]
7



Continuación de la Resolución No. No 1 0 2 1 24 DIC. 2007

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

del suelo como quiera que incrementan su aprovechamiento (art. 73, Ley 388 de 1997), lo cual se refleja en el tráfico comercial aumentando el valor del suelo, independiente de que el interesado efectivamente los aproveche. Con esta percepción se reconoce la carga adicional que trae el índice máximo de construcción, que debe ser tenida en cuenta al momento de calcular el valor del suelo en aplicación del método de avalúo residual.

2. La sociedad Ultra Construcciones S.A, afirma que el acto administrativo recurrido no contiene la información suficiente para poderlo controvertir, y que por este motivo se solicitó la información el día 31 de agosto de 2007 y solo fue entregada el día 4 de septiembre de 2007.

Al respecto, se advierte que el día 31 de agosto de 2007, correspondió al día viernes, por lo cual, lo afirmado por la recurrente en el sentido de que solo fue entregada el día 4, no tiene trascendencia alguna si se tiene en cuenta que dos de esos días no eran hábiles y los documentos fueron expedidos dentro del término previsto en el artículo 29 del Código Contencioso Administrativo. Sumado a lo anterior, el acto administrativo impugnado contiene un precálculo del efecto plusvalía, el cual se encuentra regulado en el párrafo 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 procedimiento transitorio mientras se expide aquél. Precisamente por lo expuesto, en el último párrafo de los considerandos de la Resolución número 0611 de 2 de agosto de 2007, se señala "Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precalculo 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 contexto, no se puede predicar violación del debido proceso, 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.

Igualmente, es de anotar que la sociedad recurrente tuvo a su disposición en la

8



Continuación de la Resolución No. No 1021 24 DIC. 2007

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

Subsecretaria de Planeación Socioeconómica los documentos soportes del acto administrativo de precálculo y precisamente por ello los conoció y solicitó copia de los mismos para poder controvertirlos, por tal motivo no se puede predicar violación del debido proceso.

En consecuencia,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: No acceder a las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la sociedad ULTRA CONSTRUCCIONES S.A., contra la Resolución No. 0611 de 2 de agosto de 2007, expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con fundamento en los considerandos que anteceden.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar la presente decisión al señor JOAQUÍN FIDALGO BARCENAS, identificado con la cédula de ciudadanía 19.249.371 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de la Sociedad ULTRA CONSTRUCCIONES S.A., o a la persona que para el efecto autorice, haciéndole saber que contra ésta no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

24 DIC. 2007

Dada en Bogotá a los


ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Proyectó: Humberto Costa Calderón

Revisó: Fabiola Ramos Bermúdez 