



RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

El Subdirector del Departamento Administrativo, Subdirección de Catastro Distrital, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere los Decretos 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, 411.0.20.0673 de Diciembre 6 de 2016 y 4112.010.20.0013 de enero 3 de 2020 y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 383 de 1997 y el Decreto Extraordinario 411.020.0259 de mayo 6 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.696.173 de Cali – valle, quien actúa como representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante radicado Orfeo 202241730100916822 del 08/06/2022, interpuso recurso de Reposición contra la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, “POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO Y LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL AREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”, sobre los predios identificados con número predial nacional 760010100021800150205000000000 y 7600101000218001500030000000003, el cual se encuentra inscrito catastralmente a nombre de Alianza Fiduciaria SA Vocera Y Administradora Del Fideicomiso Santa Mónica Real Ochoa y Alianza Fiduciaria S.A.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, contra la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que la Resolución objeto del recurso que nos ocupa, fue notificada, al tenor de lo dispuesto en los artículos 81 de la Ley 388 de 1997, de la siguiente manera:

Que mediante edicto notificadorio, la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, fue fijada en lugar visible del Centro Administrativo Municipal (CAM), en la Torre Alcaldía, y en la Subdirección de Catastro Municipal (CAM – Sala atención al contribuyente), del 20/04/2022 al 27/04/2022.

Que adicionalmente, la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, fue publicada en el Diario de Occidente, los días 28/11/2021, 05/12/2021 y 12/12/2021.

Que de conformidad con lo anterior, es de manifestar que el día 24 de abril 2022, mediante correo electrónico dirigido a la Subdirección de Catastro Distrital, Alianza Fiduciaria S.A., autoriza para que sea notificado por correo electrónico notificacionesjudiciales@alianza.com.co, la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 24/11/2021.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Que de acuerdo con lo anterior, la Subdirección de Catastro Distrital, notifico al correo electrónico de Alianza Fiduciaria S.A., notificacionesjudiciales@alianza.com.co, la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, proceso que fue llevado a cabo el día 24/05/2022, , el cual se encuentra dentro del término legal y sustentado por motivos de inconformidad, cumpliendo el recurrente con los requisitos exigidos por la ley, dicho lo anterior se procedió a designar al recurso de reposición las radicaciones internas No. 4000010849456 y 4000010849457 del 03/11/2022.

Que el recurrente argumenta el recurso de Reposición de la siguiente forma:

“1. NO ESTÁ TÉCNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIDOS GUAYACÁN 1 Y SAMÁN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre del interés general.

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

(...)

En cuanto a los hechos generadores para la participación de la plusvalía se encuentran tres:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
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 caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios. (...)

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1.

Para llevar a cabo el cálculo de la plusvalía con relación a la causal de “mayor aprovechamiento del suelo en edificación”, se deben cumplir los requisitos del artículo 77 de la ley 388 de 1997:

(...)

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 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.

(...)

3. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI NOTIFICÓ DE FORMA EXTEMPORÁNEA LA RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.5588 de 2021, CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDE LA EXIGIBILIDAD DE LO RESUELTO EN DICHA PROVIDENCIA, PUES LA FALTA DE NOTIFICACIÓN CONDUCE LA INOPONIBILIDAD DEL ACTO. (...)

Que el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo., (Ley 1437 de 2011), nos indica lo siguiente:

“Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes,



RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios”.

Que adicionalmente, el Artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 indica:

“Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.
2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.
3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.”

Que así mismo, el Artículo 79 de la ley 1437 del 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se establece: “Trámite de los recursos y pruebas. Los recursos se tramitarán en el efecto suspensivo.

Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Cuando con un recurso se presenten pruebas, si se trata de un trámite en el que interviene más de una parte, deberá darse traslado a las demás por el término de cinco (5) días.

Cuando sea del caso practicar pruebas, se señalará para ello un término no mayor de treinta (30) días. Los términos inferiores podrán prorrogarse por una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días.



RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

En el acto que decreta la práctica de pruebas se indicará el día en que vence el término probatorio”.

Que en consonancia con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1437 de 2011, la Subdirección de Catastro emitió dentro de los términos señalados para tal efecto, el Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, "POR EL CUAL SE DECRETA LA PRÁCTICA DE PRUEBAS, PARA RESOLVER EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA, QUIEN ACTUA COMO REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CONTRA LA RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021", el cual indicó:

“Primero: Solicitar al Departamento Administrativo de Planeación, para que en el marco de su competencia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente auto, rinda concepto técnico en el cual se verifique los estudios realizados para la determinación del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía para La Centralidad Empresarial del Norte, indicando frente a los argumentos presentados por el recurrente, como:

“1. NO ESTÁ TÉCNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIDOS GUAYACÁN 1 Y SAMÁN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre del interés general.

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

(...)

En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

La presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de los usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021.

2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1. (...)”

Adicionalmente, solicitamos se de claridad a lo manifestado por el recurrente en los demás argumentos y especial en la petición segunda (2) del escrito recurso, toda vez que de lo emitido por el despacho, permitirá a la Subdirección de Catastro, emitir un acto administrativo claro frente lo manifestado por el recurrente.

Segundo: Solicitar al Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, quien desarrolló el objeto contractual “Prestación de servicios profesionales Especializados a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, para realizar calculo y liquidación del efecto en la participación en plusvalía en las actuaciones urbanísticas que determine la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, para que en el marco de su experticia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente Auto, emita concepto técnico frente a lo manifestado por el recurrente acerca:

“(...) En cuanto a los hechos generadores para la participación de la plusvalía se encuentran tres:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
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 caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

la presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de los usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021. (...)”

De igual manera, solicitamos que frente a lo argumentado en el escrito del recurso y dentro del marco de sus competencias se de claridad a lo expuesto por el recurrente.

Tercero: Solicitar al equipo de trabajo de plusvalía quien proyecto la Resolución 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, “POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”, para que en el marco de su experticia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente Auto, envíe concepto técnico frente a lo manifestado por el recurrente acerca de:

“2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1 (...)”

3. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI NOTIFICÓ DE FORMA EXTEMPORÁNEA LA RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.5588 de 2021, CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDE LA EXIGIBILIDAD DE LO RESUELTO EN DICHA PROVIDENCIA, PUES LA FALTA DE NOTIFICACIÓN CONDUCE LA INOPONIBILIDAD DEL ACTO.

Adicionalmente, solicitamos que dentro del marco de competencias se de claridad a lo pretendido en el numeral dos (2) del escrito del recurso expuestos por el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza - Representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Cuarto: Para efectos de que el Departamento Administrativo de Planeación, el Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres y el equipo de trabajo de plusvalía - Kelly Vanesa Díaz (contratista), puedan resolver las solicitudes de conceptos técnicos anteriormente enunciados, como también de las que no se enuncien en el presente Auto, se remitirá a ellos copia del recurso de reposición, interpuesto por el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, quien actúa como representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., contra la Resolución 4131.050.21.5588 del 24/11/2021.

Quinto: Comunicar el presente Auto, al recurrente, señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, quien actúa como representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.696.173 de Cali - Valle, de acuerdo a lo previsto en la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

Sexto: Una vez rendidos los conceptos anteriormente solicitados, los mismos serán remitidos a la Subdirección de Catastro Distrital, para efectos de adoptar la decisión que corresponda.

Séptimo: Fijar el periodo probatorio por el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de la comunicación del presente Auto.

Octavo: Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el plazo para resolver el recurso de reposición interpuesto por el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, Representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., contra la Resolución 4131.050.21.5588 DEL 24/11/2021, “POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”, se suspenderá los términos mientras dure la práctica de las pruebas decretadas mediante el presente Auto.



RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Noveno: Contra el presente auto no procede recurso alguno de conformidad con lo indicado en el artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).”

Que el Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, fue comunicado al señor Diego Alfonso Caballero Loaiza - Representante legal suplente de Alianza Fiduciaria S.A., mediante el Oficio No. 202241310500053441 del 09/08/2022 y enviado al correo electrónico aportado por el recurrente.

Que el Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, fue comunicado al Departamento Administrativo de Planeación mediante el Oficio 202241310500007714 del 09/08/2022, al contratista Jorge Eliecer Gaitán Torres, mediante el Oficio 202241310500053501 del 09/08/2022 y a la Contratista de la Subdirección de Catastro Kelly Vanessa Díaz se le comunico mediante oficio del 08/08/2022.

Que en cumplimiento del Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, rindieron tanto el Departamento Administrativo de Planeación, como al Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres y la Contratista Kelly Vanesa Díaz, los correspondientes informes los cuáles serán tenidos en cuenta como material probatorio al momento de decidir el presente recurso, habida cuenta que fueron adecuadamente recaudados, y serán citados a lo largo del presente Acto Administrativo, en la medida en que se aborde el tema sobre el cual versan.

Que de acuerdo con lo anterior, y de conformidad con lo indicado en el artículo primero del Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, acerca de: “Primero: Solicitar al Departamento Administrativo de Planeación, para que en el marco de su competencia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente auto, rinda concepto técnico en el cual se verifique los estudios realizados para la determinación del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía para La Centralidad Empresarial del Norte, indicando frente a los argumentos presentados por el recurrente, como: (...)”, el Departamento Administrativo de Planeación, mediante el Oficio 202241320500007184 del 29/08/2022, manifestó:

“Con el fin de dar respuesta a las solicitudes contenidas en la comunicación del asunto, remitidas mediante radicado No. 202241310500007714 del 09 de agosto de 2022, nos permitimos contestar lo solicitado a este Departamento, sobre las observaciones realizadas en relación con los motivos de inconformidad: “1. No está técnicamente demostrado que /os predios Guayacán 1 y Samán, identificados en el encabezado de este texto, se estén beneficiando de un mejor aprovechamiento del suelo, como mal indica el Distrito Especial de Santiago de Cali” y “2. El Distrito Especial de Santiago de Cali vulneró el debido proceso de los administradas al liquidar fuera del plazo legal el impuesto por plusvalía de los lotes Guayacán y Samán 1. (...)”, conforme a lo dispuesto en el Auto Número 4131.050.23 del 05/08/2022, con el fin de dar respuesta al recurso interpuesto por el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, en su calidad de representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El Auto señala en relación con este despacho:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

“Primero: Solicitar al Departamento Administrativo de Planeación, para que en el marco de su competencia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente auto, rinda concepto técnico en el cual se verifique los estudios realizados para la determinación del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía para la Centralidad Empresarial del Norte, indicando frente a los argumentos presentados por el recurrente, como:

“1. NO ESTÁ TECNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIDOS GUAYACÁN 1 Y SAMÁN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre del interés general.

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

(...)

2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMAN 1. (...)

Adicionalmente, solicitamos se de claridad a lo manifestado por el recurrente en los demás argumentos y especial en la petición segunda (2) del escrito recurso, toda vez que de lo emitido por el despacho, permitirá a la Subdirección de Catastro, emitir un acto administrativo claro frente lo manifestado por el recurrente.”

Dado lo anterior, se pasa a dar respuesta a lo solicitado a este Departamento en el Auto Número 4131.050.23 del 05/08/2022, de la Subdirección de Catastro así:

Dentro del acápite de motivos de inconformidad, el recurrente señala:

A. “1. NO ESTA TECNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIDOS GUAYACÁN 1 Y SAMAN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre de/ interés general.

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

Así pues, este impuesto tiene sustento en el artículo 82 de la Carta Política, que reza:



RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

(...)

Por otro lado, esta contribución se regula conforme a lo preceptuado en los artículos 73 y ss. de la ley 388 de 1997:

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.

(...)

Luego cita el numeral 3º del artículo 73 de la Ley 388 de 1997 que contiene los hechos generadores de participación en plusvalía e indica:

“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”.

Y sustenta su argumento en relación con el informe del consultor de la Subdirección de Catastro que determinó la existencia de la liquidación de la participación en plusvalía y concluye el argumento indicando que:

“(...) la presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de /os usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021”.

Se pasa a dar respuesta al argumento citado en los siguientes términos:

Lo primero que debe indicarse es que este Departamento no se pronunciará sobre el ejercicio realizado por el Consultor de la Subdirección de Catastro que ataca el recurso, por cuanto corresponde a la competencia de esa Subdirección; sin embargo, al revisar el argumento se considera importante hacer algunas aclaraciones respecto de lo indicado, las cuales se complementarán, con las explicaciones que resulten de la respuesta del citado consultor.

Ahora bien, en relación con la participación en plusvalía y tal como el recurrente lo señala en su escrito, esta proviene de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, según el cual “Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. 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.”

Es por lo tanto, un instrumento de captura de valor, a través del cual se busca participar de los mayores valores de suelo que se han producido por una acción del Estado Y no por la acción del propietario del suelo.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Al respecto ha señalado la Corte Constitucional, “La plusvalía tiene su fuente constitucional en el artículo 82 superior, conforme al cual, “las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística. “Al igual que /a valorización esta especie de renta fiscal afecta exclusivamente a un grupo específico de personas que reciben un beneficio económico, con ocasión de las actividades urbanísticas que adelantan las entidades públicas. La destinación que la norma acusada impone a los recursos que genera la plusvalía se considera razonable, proporcionada a la causa que le da origen y a la finalidad que con la inversión de sus ingresos se persigue, en la medida que comporta la ejecución de una variedad de actividades dirigidas a asegurar la ordenación del suelo, la creación y defensa del espacio público, el desarrollo de la infraestructura física, la ejecución de programas de renovación urbana, la conservación del patrimonio cultural y la implementación de decisiones encaminadas a mejorar la calidad ambiental y de la vida de los habitantes en las ciudades.”

Este instrumento se desarrolla en la Ley 388 de 1997, cuyos artículos 73 y siguientes establecen las condiciones bajo las cuales el Estado tiene derecho a participar de la plusvalía (mayor valor) que generan sus acciones.

Según el referido artículo 73, “las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.”

Así, la participación en plusvalía es la obligación tributaria que tienen los propietarios y poseedores de suelo (inmuebles) respecto de los cuales se ha dado un incremento en el precio del suelo, como resultado de acciones urbanísticas generadas por el Estado, mediante las cuales se modifican la utilización del suelo o se incrementa su aprovechamiento.

El artículo 74 de la misma Ley 388 de 1997 señala que son hechos generadores de esta participación:

“Artículo 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 8 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.
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 cuanto a la definición de acción urbanística el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 dispone que “La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.”

En concordancia con lo anterior, el artículo 521 del Acuerdo 0373 de 2014 - POT vigente define los hechos generadores de Participación en Plusvalía, así:

” Son hechos generadores de la participación en la Plusvalía incrementos del valor del suelo, no imputables a la actividad de sus titulares, sino a las decisiones de ordenamiento territorial, las cuales son:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suelo rural suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no hayan sido financiadas por la contribución de valorización”.

Con base en los anteriores fundamentos normativos, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 que define los hechos generadores de la participación en la plusvalía, producto de las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, según lo establecido en el artículo 8º de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente a destinar el inmueble a un uso más rentable, o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuye formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, se procedió a su determinación y posteriormente, a adelantar el resto del procedimiento para lograr su liquidación para la Centralidad Empresarial del Norte.

En este sentido, en cumplimiento de las obligaciones referidas a la determinación de hechos generadores de participación en plusvalía, como acto subsecuente de la expedición de una acción urbanística, en este caso la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, mediante el Acuerdo 0373 de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación emitió el “Informe técnico -normativo para la determinación de hechos generadores de participación en plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte, establecida mediante el Acuerdo 0373 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali” y que sirvió como base para la expedición de la resolución recurrida.

El citado informe hizo en consecuencia el análisis para cada uno de los tres hechos generadores de participación definidos en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 y concluyó lo siguiente:

(. . .)

En el análisis comparativo de hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo rural suburbano, se concluye que NO se presenta hecho generador de plusvalía (...)
(...)”

Y en relación con los hechos generadores que se puedan presentar por el establecimiento o modificación de la zonificación de usos del suelo, y por mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o el índice de ocupación, o ambos a la vez, el citado Informe concluyó que, ambos se presentaron en la zona producto de la verificación de la norma urbana, antes y después de la acción urbanística, como se especifica en detalle en el referido informe entre sus páginas 15 a 48, e indicó que en todo caso, “el MAYOR BENEFICIO o NO como hecho generador de plusvalía, sólo lo podrá determinar la Subdirección de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda en el momento que realice los avalúos correspondientes [...]”

En síntesis, al efectuar la comparación normativa con la norma aplicable a la zona, antes y después de la acción urbanística, contenida en el Acuerdo 0373 de 2014, se encontró que se presentaban los dos hechos generadores, y la liquidación efectiva solo se daría una vez efectuados los respectivos avalúos por parte de la Subdirección de Catastro, que corresponde a los siguientes pasos en la determinación de la existencia o de liquidación en plusvalía en cada caso concreto.

B. En relación con el motivo de inconformidad indicado en el numeral 2 del recurso, se procede a señalar lo siguiente. Señala el recurrente:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

“2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACAN Y SAMAN 1. (...)”

Para llevar a cabo el cálculo de la plusvalía con relación a la causal de mayor aprovechamiento del suelo en edificación”, se deben cumplir los requisitos del artículo 77 de la ley 388 de 1997:

(...)

Según el artículo 79 de la misma norma, el Concejo Municipal es el encargado de establecer la tasa de participación de la plusvalía, que puede oscilar entre el 30 y el 50% del valor mayor por mt². Ahora bien, en el caso en concreto, de conformidad con el artículo 181 del Acuerdo 0493 del 2020, se aplicará a la centralidad empresarial norte (zona beneficiaria), el porcentaje equivalente al 30% de la tasa.

A renglón seguido, indica el artículo 80 ídem, el procedimiento para llevar a cabo este cálculo:

(...)

En el caso que nos ocupa, claro resulta que la administración distrital no cumplió con ninguno de los plazos que la Ley le impone para efectos de liquidar el efecto plusvalía, lo que necesariamente traduce en la violación del debido proceso de los administrados y puntualmente de la sociedad que represento. A continuación, expondré un recuento de las actuaciones que adelantó el Distrito de Cali con dicho fin:

A. Mediante Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, publicado en el boletín oficial No. 163 del 02 de diciembre del mismo año, el hoy Distrito Especial de Santiago de Cali, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial que determinó las centralidades urbanas, (...)

B. Considerando la obligación que le impone el inciso segundo de la citada disposición, es preciso advertir que la misma fue transgredida. Los 5 días de que trata la norma, se cumplieron el 9 de diciembre de 2014 sin que la entidad hubiese desplegado ninguna acción enfocada a calcular el efecto plusvalía de aquellos inmuebles (...)

C. Es preciso mencionar que la administración distrital en el año 2019, reitero, 6 años después de haberse presentado el supuesto hecho generador, celebró el contrato de consultoría No. 4131.010.26.1.1509, con Jorge Eliecer Gaitán- Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S., con el objeto de proceder con el cálculo del efecto plusvalía a raíz de la adopción del POT del año 2014. (...)

Consecuentemente, se concluye que el Distrito Especial de Santiago de Cali, no cumplió con el plazo previsto en la Ley 388 de 1997 para liquidar el efecto plusvalía a los bienes supuestamente afectados con un hecho generador materializado en el año 2014.

(...)”

Respecto del presente numeral se debe indicar lo siguiente:

En efecto, tal como lo cita el recurrente en su recurso, el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 define el procedimiento para realizar el cálculo del efecto plusvalía así:

“Artículo 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

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

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 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”.

Posteriormente, el artículo 81 ídem, define el plazo ya indicado para la liquidación, señalando:

“Artículo 81°. Liquidación de/ 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. (...)”.

A nivel de Santiago de Cali, el Acuerdo 0493 de 2020 “Por el cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, se adopta el impuesto unificado bajo el régimen simple de tributación (simple) y se dictan otras disposiciones” regula a partir de su artículo 27 la participación en plusvalía sustituyendo el Capítulo XIII del Acuerdo 321 de 2011.

La participación en plusvalía fue regulada tributariamente en Santiago de Cali desde el Acuerdo 111 de 2003 “Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el municipio de Santiago de Cali”.

Sin embargo, la regulación de la participación en plusvalía a partir de lo dispuesto en el estatuto tributario de la ciudad, no significa que ese sea el momento en el que se causa el tributo, dado que el hecho generador que da lugar a adelantar el resto del procedimiento para llegar finalmente a la liquidación, que es la que se indica en el artículo 81 citado, tiene que presentarse una acción urbanística, que en el caso concreto que nos ocupa, fue la expedición del Acuerdo 0373 de 2014 - POT de la ciudad, que definió un

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

régimen de zonificación y usos para la zona objeto del recurso que dio lugar a la existencia de los hechos generadores.

Lo anterior significa que, la línea de tiempo para poder en última instancia cobrar la participación en plusvalía es: i) Regulación del tributo (Estatuto Tributario); ii) Expedición de una acción urbanística (Acuerdo 0373 de 2014 en el caso específico); iii) Identificación de hechos generadores (informe adelantado por el Departamento de Planeación); iv) Determinación del efecto plusvalía; v) Liquidación de la participación en plusvalía (Resolución recurrida); vi) Notificación e inscripción de la participación en plusvalía y; vii) Momento de exigibilidad y cobro.

Estos pasos se dan en orden, es decir que, no puede hacerse el cobro si por ejemplo, no se ha regulado en el municipio o distrito la participación desde el punto de vista tributario, pero si estando regulada no se expide la acción urbanística (acto administrativo) no habrá ningún hecho generador que determinar y por tanto, no habrá nada que calcular, ni liquidar, ni cobrar.

En relación con los plazos para la determinación de la existencia o no de la participación y en consecuencia de cada uno de los pasos anteriormente citados, debe indicarse que en efecto, se sobrepasaron los términos definidos por la Ley para efectuarlos; no obstante, ello no implica que se haya perdido la competencia para dar cumplimiento a estas obligaciones.

En efecto, señalan las normas el plazo para solicitar la estimación del mayor valor, y luego realizar la liquidación; sin embargo, sobre este plazo señaló el Consejo de Estado lo siguiente, lo cual aplica igualmente para el plazo de la liquidación:

“Mediante la Ley 388 de 1997 se estableció el marco general del desarrollo territorial en los municipios y distritos del país, así como los principios del ordenamiento del territorio, los objetivos y acciones urbanísticas, la clasificación del suelo y los instrumentos de planificación y gestión del suelo.

La participación en la plusvalía está regulada en el capítulo noveno de la Ley 388 de 1997.

Como lo ha dicho la Sala, la plusvalía es el tributo que pueden cobrar los municipios o distritos a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con: i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos.

(...)

El vicio de nulidad por expedición irregular del acto se configura cuando el acto se expide omitiendo las formalidades y trámites determinantes o sustantivos de la decisión definitiva. (...)

De acuerdo con lo anterior, la Sala considera que el plazo de 5 días, fijado en el inciso segundo del artículo 80 de la Ley 388 de 1997, no puede interpretarse en desmedro del cumplimiento de otras disposiciones legales, como la citada Ley de contratación pública (Ley 80 de 1993). El plazo previsto en esta disposición es un plazo perentorio, más no preclusivo, en la medida en que la Ley no previó la Pérdida de competencia derivada de su incumplimiento.

De manera que el vencimiento del plazo de los 5 días hábiles con que contaba el alcalde del municipio de Pereira para solicitar la estimación de/ mayor valor, justificado en el cumplimiento de un deber legal, no

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

vicia el acto por expedición irregular, pues ese hecho no influyó en el resultado final del acto administrativo que liquidó el efecto plusvalía, ni desconoció garantía alguna de la parte actora.”

Manteniendo esta tesis, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, en Sentencia del 25 de febrero de 20213, respecto a la extemporaneidad en la adopción de la liquidación del efecto plusvalía, indicó lo siguiente:

"(...)

Sobre este punto, la Sala reitera su posición, en el sentido de que los términos previstos en el trámite del cálculo del efecto plusvalía tienen carácter perentorio mas no preclusivo, por lo que su incumplimiento no invalida la actuación. Dijo la Sala*.

“...si bien la omisión de las formalidades y tramites en la expedición de los actos administrativos se traduce en un vicio de nulidad por expedición irregular, lo cierto es que no todas las formas tienen un mismo alcance o valor, de manera que es necesario establecer si se trata de una formalidad sustancial o no. Solo estas últimas acarrear la nulidad de los actos administrativos.

2.2.4.-En ese sentido •agrega la Sala en esta oportunidad-, los plazos fijados por el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 -referido al término para realizar el avalúo del mayor valor generado con la acción urbanística no determinan el nacimiento y la validez de la obligación tributaria, pues se repite, esta surge a raíz de la acción urbanística. De ahí que, en términos generales, su incumplimiento no afecta la configuración de la participación en la plusvalía”.

Si bien la ley establece en un término específico para llevar a cabo el trámite del cálculo del efecto plusvalía, lo cierto es que la misma ley no contempla la ilegalidad de los actos que sean expedidos por fuera del término señalado en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 (y recogido en el Decreto 020 de 2011), por lo que debo concluirse que no hay una extralimitación en la competencia temporal de la Administración, que dé lugar a declarar la nulidad de tales actos particulares’:

“..., en general, los términos procesales que tiene el Estado para proferir las decisiones correspondientes son términos de tipo perentorio, pero no necesariamente preclusivos. Es decir que, así esté vencido un plazo, la decisión correspondiente resulta valida y eficaz, salvo que el legislador expresamente haya consagrado otra disposición como cuando estipula la preclusión del término en el sentido de indicar que la Administración pierde competencia para decidir y que, en su lugar, surja el acto ficto o presunto favorable al administrado. El vencimiento de los plazos meramente perentorios puede implicar la responsabilidad personal del agente que se ha demorado en tomar la decisión, pero no afecta la validez de la decisión misma. Ese tipo de plazos son los más comunes en el derecho procesal, como por ejemplo, el plazo para dictar la sentencia que instituye tanto el C.C.A. como el C.P.C. Así este vencido el plazo, la sentencia es válida y eficaz, sin perjuicio de que pueda existir en un momento dado responsabilidad personal del funcionario judicial si el vencimiento del plazo ocurrió injustificadamente.

En general, las normas de competencia temporal, esto es, por razón del tiempo, que es el tema que subyace en un plazo legal para producir una decisión, deben interpretarse a favor de la competencia misma. Así, sólo cuando está expresamente previsto otro efecto, el vencimiento del plazo no comporta siempre y necesariamente un caso de silencio administrativo positivo”.

No se discute que en este caso se superó el plazo de liquidación del efecto plusvalía, como quiera que la acción urbanística tomada por la Administración como generadora del tributo lugar el 10 de marzo de 2011, con la expedición del Decreto 443 de 2031, en tanto que el cálculo del tributo solo se efectuó tres años

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

después, mediante la Resolución nro. 0179 del 10 de marzo de 2014, objeto de estudio en el presente proceso.

No obstante, conforme lo anterior, la extemporaneidad en su expedición no comporta su nulidad, en tanto la Ley 388 de 1997 no estableció, para ese supuesto en el trámite de la liquidación de la participación en plusvalía, esa consecuencia. Por lo anterior, prospera el cargo de apelación de la entidad demandada, por lo que la Sala examinara a continuación los demás cargos de nulidad planteados en la demanda, que no fueron estudiados por el a quo. (...).”

Conforme a los apartes citados del pronunciamiento antes referido, ya ha determinado el máximo tribunal de lo Contencioso Administrativo que el incumplimiento del plazo y en este caso aplicable a la liquidación, no vicia de nulidad el acto, y dicho incumplimiento no es una excusa en el cumplimiento de los deberes que le corresponden al Distrito en todo caso adelantar.

En efecto, como se observa, el Consejo de Estado, actuando como órgano de cierre de la jurisdicción contencioso-administrativa, y tal como lo ha sostenido en decisiones anteriores”, señaló claramente que los términos dispuestos en la Ley 388 de 1997, y de los cuales se desprenden los plazos indicados en las normas de Santiago de Cali, para la determinación y liquidación del efecto plusvalía, tienen carácter perentorio más no preclusivo, razón por la cual, el hecho que la expedición del acto administrativo que adopta la liquidación del efecto plusvalía se tome extemporánea a luz de los términos señalados en la ley, no genera su nulidad por pérdida de competencia, ni invalida lo actuado. (...).”

Que, de conformidad con el informe emitido anteriormente, el Departamento Administrativo de Planeación, en lo que compete, da claridad a lo manifestado por el recurrente en el recurso.

Que ahora bien, conforme a las pretensiones del recurrente y de conformidad con lo manifestado en el auto de práctica de pruebas No. 4131.050.23 del 05/08/2022, expedido por la Subdirección de Catastro Distrital, el ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, emitió informe técnico, el cual manifestó:

“(...) Segundo: Solicitar al Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, quien desarrolló el objeto contractual “Prestación de servicios profesionales Especializados a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, para realizar calculo y liquidación del efecto en la participación en plusvalía en las actuaciones urbanísticas que determine la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, para que en el marco de su experticia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente Auto, emita concepto técnico frente a lo manifestado por el recurrente acerca: 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo “(...) En cuanto a los hechos generadores para la participación de la plusvalía se encuentran tres: rural como suburbano. 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 caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

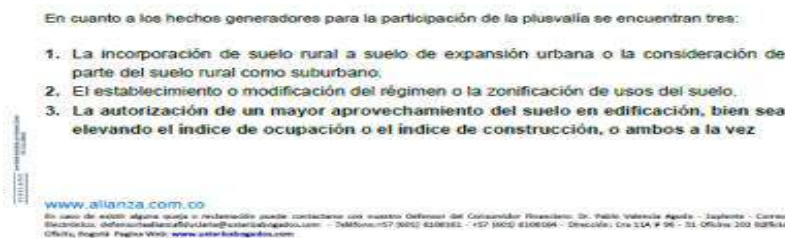
(...)

De igual manera, solicitamos que frente a lo argumentado en el escrito del recurso y dentro del marco de sus competencias se de claridad a lo expuesto por el recurrente.”

Con el fin de atender el auto, se atienden los argumentos del recurso, indicados en el oficio de Radicado No. 202241310500053501, para este fin se toma imagen de los puntos contenidos en el auto:

Repuesta:

Lo primero que se debe indicar es la impresión que el auto contiene, por cuanto el objeto de contractual de la firma JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS, fue el cálculo del efecto y NO la liquidación del mismo, siendo esta una labor que desarrollo la administración.



En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812526; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

Repuesta: En este punto no existe ninguna pregunta o cuestionamiento sobre el desarrollo del cálculo del efecto plusvalía, adelantado por la Firma Jorge Eliecer Gaitan Ingeniería Consultoría y Valoración SAS. De otra parte, se debe indicar que lo actuado por la administración hace mención a la contribución de

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

participación en plusvalía y no se trata de un tributo de tipo impuesto como indica el recurrente.

Adicional a lo mencionado se debe indicar que la zona de estudio técnico para el cálculo del efecto plusvalía, se desarrolló con soporte el concepto emitido por la autoridad municipal en temas de ordenamiento territorial, que dicho concepto, corresponde a un análisis específico de la zona de influencia de la centralidad y que conforme al estudio denominado “Calculo del Efecto Plusvalía” se adelantó un análisis puntal de los bienes del listado de la base catastral, para cada uno de los mismos, donde se evidencio los cambios de uso y/o edificabilidad que tuvieron los predios con ocasión del acuerdo 0373 de 2014.



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 201941320500018814
Fecha: 28-11-2019
TRD: 4132.050.3.15.187.001881
Rad. Padre: 201941320500018814



INFORME TÉCNICO - NORMATIVO PARA LA DETERMINACIÓN DE HECHOS
GENERADORES DE PLUSVALÍA DE LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE
ESTABLECIDA MEDIANTE EL ACUERDO 0373 DE 2014 POR MEDIO DEL CUAL SE
ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTIAGO DE CALI

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

En dicho documento se concluye:



NORMA QUE CONCRETA LA ACCIÓN URBANÍSTICA		NORMA ANTERIOR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA
8032600020000,	8032600030000,	
8032600080000,	8032600090000,	
8032600100000,	8032600110000,	
8032600120000,	8032600130000,	
8032600140000,	8032600160000	
deben conservar su edificabilidad existente		
- 28.792 m² de equipamientos (no incluye equipamiento BIC)		
- 2.316.605 m² de aplicar el índice de construcción base		

Del análisis comparado de cambio normativo por edificabilidad, se concluye que, Si se presenta hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación o ambos a la vez. Sin embargo, el MAYOR BENEFICIO o NO como hecho generador de plusvalía, sólo la podrá determinar la Subdirección de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda en el momento que realice los avalúos correspondientes. Se concluye que no se presenta hecho generador de plusvalía, por las siguientes razones, por las siguientes razones:

Que para la zona existe mutación normativa por mayor edificabilidad, así las cosas, no es comprensible lo expuesto por el recurrente, por cuanto la determinación de las zonas o subzonas y la definición de los hechos generados es facultad de la administración y está confirmada con los cambios en el ordenamiento.

En otro de los apartes el recurrente indica:

**RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)**

**“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”**



En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, si hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACÁN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

la presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de los usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021.

**2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE
LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR
PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1.**

Para llevar a cabo el cálculo de la plusvalía con relación a la causal de “mayor aprovechamiento del suelo en edificación”, se deben cumplir los requisitos del artículo 77 de la ley 388 de 1997:

Que el documento técnico presentado por la Firma Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, hace una referencia concreta a los predios de estudio, donde indica “área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACÁN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios”. referencia que no ajustada a lo indicado en el estudio entregado, más aún, que el hecho que concreta acciones urbanísticas para los predios de discusión, es el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificación. Es decir, se desconoce las razones que expone el recurrente en esta afirmación.

De otra parte se debe evidenciar, como lo predios en concreto presentan un cambio en su edificabilidad:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

NÚMERO O PREDIO	ÁREA	Norma anterior a la acción urbanística				Norma que concreta la acción urbanística		HGP APROVECHA MIENTO	HGP USOS DEL SUELO
		PN	SUB AREA	AREA ACTIVIDAD 069	APROV 369	AREA ACTIVIDAD 0373	APROV 0373		
0040000	323.94								
002570	326.22	23	6	MIXTA		MIXTA	1142	SI	NO
0050000	331.96	23	6	MIXTA		MIXTA	1162	SI	NO
002830	336.92	23	6	MIXTA		MIXTA	1179	SI	NO
0090000	339.67	23	6	MIXTA		MIXTA	1189	SI	NO
002550	341.40	23	6	MIXTA		MIXTA	1195	SI	NO
0280000	346.25	23	6	MIXTA		MIXTA	1212	SI	NO
002550	347.29	23	6	MIXTA		MIXTA	1216	SI	NO
0220000	376.00	23	6	MIXTA		MIXTA	1316	SI	NO
002500	2.046,92	20	1	CENTRALIDAD	5.834	MIXTA	7164	SI	NO
010000	380.78	23	6	MIXTA		MIXTA	1333	SI	NO
002550	397.12	23	6	MIXTA		MIXTA	1390	SI	NO
0030000	2.266,31	20	1	CENTRALIDAD	6.459	MIXTA	7932	SI	NO
J018001	2.392,95	20	1	CENTRALIDAD	6.820	MIXTA	8375	SI	NO
050901	2.889,25	20	1	CENTRALIDAD	8.735	MIXTA	10113	SI	NO
J091400	3.210,79	20	1	CENTRALIDAD	9.151	MIXTA	11238	SI	NO
050000	3.357,54	20	1	CENTRALIDAD	9.569	MIXTA	11762	SI	NO
J018000	3.512,22	20	1	CENTRALIDAD	10.010	MIXTA	12293	SI	NO
030000	5.355,37	20	1	CENTRALIDAD	15.263	MIXTA	18744	SI	NO
J027000	5.440,39	20	1	CENTRALIDAD	15.505	MIXTA	19041	SI	NO
010000	2.069,26	39	1	ESPACIO PUBLICO		MIXTA	4552	SI	SI
002900	10.950	20	1	CENTRALIDAD	31.210	MIXTA	36328	SI	NO
0030007									
440000									

Por último, se debe mencionar que el estudio elaborado para la centralidad, conformado por 1128 folios, en las páginas 146 a 150, se precisa los bienes que presentaron beneficio por mayor aprovechamiento y en los anexos se encuentran los análisis puntuales de los predios que se analizaron para la determinación de las zonas geoeconómicas antes y después de la acción urbanística.”

Que de acuerdo con el informe emitido por el ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, es de manifestar que con el mismo quedan resueltas las inquietudes presentadas por la recurrente en el escrito del recurso.



RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Por último, en cuanto a lo que manifiesta acerca de: “2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1 (...)” y 3. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI NOTIFICÓ DE FORMA EXTEMPORÁNEA LA RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.5588 de 2021, CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDE LA EXIGIBILIDAD DE LO RESUELTO EN DICHA PROVIDENCIA, PUES LA FALTA DE NOTIFICACIÓN CONDUCE LA INOPONIBILIDAD DEL ACTO.”, es de indicar que

“De acuerdo con lo anterior, la Sala considera que el plazo de 5 días, no puede interpretarse en desmedro del cumplimiento de otras disposiciones legales, como la citada Ley de contratación pública. El plazo previsto en esta disposición es un plazo perentorio, más no preclusivo, en la medida en que la Ley no previó la Pérdida de competencia derivada de su incumplimiento.”

Que así las cosas, es importante destacar, que los informes rendidos por el Departamento Administrativo de Planeación, el Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, y la arquitecta Kelly Vanesa Díaz de la Subdirección de Catastro Distrital gozan de certeza y se constituyen en elementos probatorios esenciales para desatar el recurso de reposición que nos ocupa.

Que por las anteriores consideraciones, el Subdirector de Departamento Administrativo, Subdirección de Catastro Distrital,

RESUELVE

Artículo Primero: Confirmar la decisión adoptada en la Resolución No. 4131.050.21. 5588 del 24/11/2021, “POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO Y LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL AREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”, sobre los predios identificados con número predial nacional 760010100021800150205000000000 y 760010100021800150003000000003, los cuales se encuentran inscritos catastralmente a nombre de Alianza Fiduciaria SA Vocera y Administradora del Fideicomiso Santa Mónica Real Ochoa y Alianza Fiduciaria S.A.

Artículo Segundo: Notificar personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse, de conformidad a lo establecido por el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.



RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Artículo Tercero: Notificada y en firme la presente resolución, queda agotada la vía administrativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Distrito de Santiago de Cali, a los 08 días del mes de noviembre de 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Edwin Alberto Perea Serrano", is positioned above the printed name and title.

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo
Subdirección de Catastro Distrital

Proyecto: Marisol Bolaños Ch. - Contratista

Revisó: María del Carmen Pinedo Jaramillo - Profesional Especializado

Ricardo peñuela Munévar- Contratista

Anderson Mauricio Vivas Vargas - Contratista

A small, handwritten signature in black ink, likely belonging to María del Carmen Pinedo Jaramillo, is located to the right of the "Revisó:" line.