



09 JUL. 2008

RESOLUCIÓN No. No 0 5 4 7

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 98 – 62, Carrera 13 No. 98 – 78 y Carrera 13 No. 98 – 86 y con CHIP No. AAA0092RECX, AAA0092REDM Y AAA0092REEA Y FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50C-847012. 50C-258246 Y 50C-1252759.

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades legales y en especial la conferida en la Resolución No. 771 del 01 de Octubre de 2007, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Desarrollo Territorial No. 388 de 1997, en el capítulo IX regula todo lo relacionado con el tema de la plusvalía. En el artículo 73, señala que las entidades públicas tienen derecho a participar en las plusvalías resultantes de los beneficios que generan las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, establece que los Concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

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

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

Que en el Artículo 7 del Decreto 084 de 2004 se estableció que *"En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de la licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea"*.

Que la Curaduría Urbana N° 2, mediante oficio radicado bajo el número 1-2007-20615 solicitó la determinación del efecto plusvalía como inicio del trámite de la solicitud de la



No 0 5 4 7

09 JUL. 2008

RESOLUCIÓN No.

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 98 – 62, Carrera 13 No. 98 – 78 y Carrera 13 No. 98 – 86 y con CHIP No. AAA0092RECX, AAA0092REDM Y AAA0092REEA Y FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50C-847012, 50C-258246 Y 50C-1252759

licencia de construcción para el englobe de los predios localizados en la Carrera 13 No. 98-62, Carrera 13 No. 98-78 y Carrera 13 No. 98-86.

Que mediante Memorando 3-2007-04550 del 15 de junio de 2007 la Dirección de Norma Urbana profirió el estudio comparativo de norma en el cual se señala que el englobe de los predios objeto en mención configura hecho generador de plusvalía por incremento en el área construible, de conformidad con lo prescrito en el POT, Decreto 059 de 2007 y las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Que con base en el referenciado concepto técnico de comparación normativa, se expidió la Resolución 0496 del 26 de junio de 2007, por medio de la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios identificados con nomenclatura Carrera 13 No. 98-62, Carrera 13 No. 98-78 y Carrera 13 No. 98-86, en la cual se previó en el inciso siete de la parte considerativa lo siguiente: “... los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En el caso en que el valor definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente.”

Que mediante escrito con radicación 1-2008-17060 del 21 de abril de 2008 la Sociedad Acción Fiduciaria S. A. a través de su representante legal presentó solicitud de REVOCATORIA DIRECTA contra el acto administrativo contenido en la citada Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007, invocando los siguientes motivos:

1. Por enmarcarse dentro de las causales de revocación directa contenidas en el Título V del C.C.A., artículo 69 que señala:

“Causales de revocación. Los actos administrativos deberá ser revocados por los mismos funcionarios que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores, de oficio o por solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos: 1) Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley; 2) Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él; 3) Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”

2. Porque no se enmarca dentro de los impedimentos establecidos en el artículo 70 del C.C.A., que señala: “Improcedencia. No podrá pedirse la revocación de los

MA



RESOLUCIÓN No. No 0 5 4 7

09 JUL. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 98 – 62, Carrera 13 No. 98 – 78 y Carrera 13 No. 98 – 86 y con CHIP No. AAA0092RECX, AAA0092REDM Y AAA0092REEA Y FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50C-847012, 50C-258246 Y 50C-1252759

actos administrativos respecto de los cuales el peticionario haya ejercitado los recursos de la vía gubernativa”.

3. Por enmarcarse dentro de la oportunidad que consagra el artículo 71 del C.C.A., cuyo texto es el siguiente: *“Oportunidad. La revocación directa podrá cumplirse en cualquier tiempo, inclusive en relación con actos en firme o aun cuando se haya acudido a los tribunales contencioso administrativos, siempre que en este último caso no se haya dictado auto admisorio de la demanda....”*
4. Que los lotes 3, 5 y 7 de la manzana 51/42 de la Urbanización Chicó Reservado identificados en la nomenclatura urbana como Carrera 13 No. 98-62, Carrera 13 No. 98-78 y Carrera 13 No. 98-86, en la vigencia del Acuerdo 6 se ubicaron en la plancha de zonificación No. 22 con el polígono de reglamentación A-RG-02-4 A, reglamentado por el Decreto 735 de 1993.
5. Que luego del estudio técnico, se concluye que la norma anteriormente citada que le regía al predio, era en cuanto a uso, la misma que le rige en la actualidad, es decir, la de vivienda, por lo tanto por este motivo no existe un hecho generador de Plusvalía. Y de otro lado, la norma de edificabilidad que le regía al predio bajo las normas del Acuerdo 6, era de tan solo 365,14 M², excluyendo sótanos y cuarto de máquinas, por debajo de la actual, es decir, 121,71 M² por predio. O sea una diferencia de área construida de apenas el 5%.

Que con el fin de iniciar las actuaciones para determinar la viabilidad para la revocatoria de la Resolución 0496 del 26 de junio de 2007 solicitada por el interesado, el Director de Economía Urbana mediante Memorando 3-2008-04364 del 10 de junio de 2008 solicitó a la Dirección de Norma Urbana nuevo concepto técnico normativo comparado con el Acuerdo 6 de 1990 y el POT.

Que mediante Memorando 3-2008-04781 del 25 de junio de 2008 la Dirección de Norma Urbana expidió concepto de norma comparativa solicitada, en el cual planteó lo siguiente:

- *“Respecto a la objeción que indica el interesado en el punto 11, que dice: “Que luego del estudio técnico, que se adjunta a la presente, se concluye que la norma anteriormente citada que le regía al predio, era en cuanto a uso, la misma que le rige en la actualidad, es decir: la de vivienda, por lo tanto por este motivo no existe un hecho generador de plusvalía”. Le aclaramos que en nuestro estudio no mencionamos la existencia de hecho generador de plusvalía con respecto al uso.*



No 0 5 4 7 09 JUL. 2008

RESOLUCIÓN No. _____

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 98 – 62, Carrera 13 No. 98 – 78 y Carrera 13 No. 98 – 86 y con CHIP No. AAA0092RECX, AAA0092REDM Y AAA0092REEA Y FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50C-847012. 50C-258246 Y 50C-1252759

- Así mismo en el punto 11 el interesado señala que “La norma de edificabilidad que le regía al predio bajo las normas del Acuerdo 6, era de solo 365,14 M², excluyendo sótanos y cuarto de máquinas, por debajo de la actual, es decir, 121,71 M² por predio. O sea una diferencia de área construida de apenas el 5%”. Frente a lo anterior manifestamos que no es clara la referencia a la norma del Acuerdo 6 “de solo 365,14 M², excluyendo sótanos y cuarto de máquinas, por debajo de la actual, es decir 121,71 M² por predio”, ya que tales áreas no coinciden con las resultantes del cálculo de comparación de potenciales de edificabilidad entre la norma Acuerdo 6 de 1990 y POT, elaborado por esta Dirección.
- Con respecto al estudio técnico de potencial edificable en el escenario del Acuerdo 6, que presenta el interesado en forma gráfica y escrita, encontramos que la cifra de **Área Total construida de 4313.70 M²**, está errada. Lo anterior por cuanto el cálculo se desarrolló con base a una altura de 5 pisos, un piso adicional del que permite la norma para los predios del englobe localizados en el polígono ARG-02-4 A, correspondiente a 4 pisos. Además para el cálculo del área bajo cubierta se tomó la misma del piso tipo, cuando se debe descontar de esta la que queda bajo el techo inclinado.

Con respecto al cálculo del piso adicional que hace el interesado, señalando que el primer piso no es habitable, aclaramos que en el cálculo del potencial constructivo elaborado por esta Dirección no se tiene en cuenta el piso no habitable tanto en el escenario normativo Acuerdo 6 como POT, garantizando que las determinaciones normativas en los dos escenarios sean comparables.

En conclusión, una vez resueltas las objeciones y revisado nuestro estudio normativo nos permitimos reiterar lo definido en el memorando 3-2007-04550 (se subraya).

Que con base en lo antes expuesto se procede a evaluar la viabilidad de la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007, para lo cual se hacen las siguientes consideraciones de carácter legal:

- A. La revocatoria directa de los actos administrativos procede cuando se presenta una cualquiera de las causales consagradas en el artículo 69 del C.C.A., a saber:

1) Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley



RESOLUCIÓN No. No 0 5 4 7

09 JUL. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 98 – 62, Carrera 13 No. 98 – 78 y Carrera 13 No. 98 – 86 y con CHIP No. AAA0092RECX, AAA0092REDM Y AAA0092REEA Y FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50C-847012. 50C-258246 Y 50C-1252759

- 2) *Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3) *Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.*

Las causales de revocatoria son taxativas por lo que cualquier otra causal que se invoque deberá ser debatida ante la jurisdicción contencioso administrativa. Por ello, para que haya lugar a la revocatoria directa de un acto administrativo se debe haber demostrado que con el respectivo acto se incurrió en alguna de las causales allí establecidas. Lo que no ocurre en el caso en estudio, tal como se indica a continuación.

La doctrina cataloga estas causales como de legalidad y de conveniencia, incorporando en la primera clasificación los numerales 1 y 3 del artículo 69, esto es, cuando el acto está en abierta oposición a la Constitución o a la ley, y cuando se causa agravio injustificado a una persona. La segunda clasificación contempla el numeral 2 del artículo 69, es decir, cuando el acto no está conforme con el interés público o social, o atenta contra él (Santofimio Gamboa, Jaime Orlando, Tratado de Derecho Administrativo, Editorial Universidad Externado de Colombia, 2003, 4ª edición, págs. 307 – 308).

A su vez la Corte Suprema de Justicia en providencia del 5 de mayo de 1981 estableció respecto de las citadas causales tres naturalezas diferentes: a la primera le asignó naturaleza de simple legalidad; a la segunda de mérito y conveniencia; y de equidad para la tercera. Adicionalmente, desarrolla cada una de ellas precisando que la primera obedece a la pretensión típica de la nulidad en virtud de la legalidad o constitucionalidad, la segunda la pretensión de conveniencia en donde la revocación "... se vincula a la cuestión de mérito del acto"; y respecto de la tercera "... por lo que concierne a la aniquilación del acto cuando causa agravio injustificado a una persona, la legislación colombiana introduce una novedosa solución de equidad natural..." (Citado por Santofimio Gamboa, Jaime Orlando, Ibídem)

Con el acto administrativo contenido en la Resolución 496 del 26 de junio de 2007 no se contraría la Constitución Política ni la ley, tampoco se afecta el interés público y menos causa agravio a persona alguna ni se rompe la equidad natural, pues el análisis comparativo de norma contenido en el estudio técnico normativo expedido por la Dirección de Norma Urbana, contenido en el Memorando 3-2007-04550 del 15 de junio de 2007 y que sirvió de base y fundamento para la expedición de la



RESOLUCIÓN No. No 0 5 4 7 0 9 JUL. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 98 – 62, Carrera 13 No. 98 – 78 y Carrera 13 No. 98 – 86 y con CHIP No. AAA0092RECX, AAA0092REDM Y AAA0092REEA Y FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50C-847012. 50C-258246 Y 50C-1252759

resolución, incluye los potenciales que establecen las normas respecto a la volumetría, tales como alturas, aislamientos, antejardines, además de los índices máximos de ocupación y construcción definidos en el POT.

Es un diagnóstico realizado sobre la base de la normatividad urbanística vigente y en consecuencia sus resultados reflejan lo que la regulación legal prevé para el caso en estudio. De esta manera, el precálculo del efecto plusvalía establecido en la Resolución 496 de 2007 sobre el predio resultante del englobe de los inmuebles ubicados en la Carrera 13 No. 98-62, Carrera 13 No. 98-78 y Carrera 13 No. 98-86 corresponde a la aplicación estricta de los parámetros legales y urbanísticos que permiten la determinación de la participación en plusvalía.

Es conveniente precisar que en el estudio expedido por la Dirección de Norma Urbana se afirma categóricamente que el uso no se tuvo en cuenta como hecho generador de plusvalía, desvirtuando en consecuencia uno de los argumentos invocados por el solicitante en el numeral once (11) de su escrito.

- B. De la misma manera, el mencionado estudio también desvirtúa la afirmación del solicitante respecto de las áreas resultantes de edificabilidad del Acuerdo 6 de 1990 comparadas con las actuales, precisando que *“tales áreas no coinciden con las resultantes del cálculo de comparación de potenciales de edificabilidad entre la norma Acuerdo 6 de 1990 y POT, elaborado por esta Dirección”*.

También se indica en el citado estudio que el solicitante incurre en un error al presentar en su estudio como área total construida 4313.70 M², dado que el cálculo se efectuó con base en una altura de 5 pisos, siendo que la norma vigente establece que para el englobe de predios localizados dentro del polígono ARG-02-4 A, tendrá una altura máxima de 4 pisos.

El citado estudio remata concluyendo que ratifica el primer estudio que motivó el precálculo del efecto plusvalía.

Con base en lo expuesto se concluye entonces que no se configura ninguna de las causales invocadas por el solicitante en el caso en estudio lo cual desvirtúa la viabilidad de la revocatoria directa de la Resolución 496 del 26 de junio de 2007.

Que en mérito de lo anterior, el Secretario Distrital de Planeación,-.



09 JUL. 2008

RESOLUCIÓN No. No 0 5 4 7

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 496 del 26 de junio de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 98 – 62, Carrera 13 No. 98 – 78 y Carrera 13 No. 98 – 86 y con CHIP No. AAA0092RECX, AAA0092REDM Y AAA0092REEA Y FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50C-847012. 50C-258246 Y 50C-1252759

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Negar la solicitud de revocatoria directa del acto administrativo contenido en la Resolución No. 0496 del 26 de junio de 2007 presentada por Acción Sociedad Fiduciaria S. A., por cuanto no se configura ninguna de las causales contenidas en el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo para revocar un acto administrativo.

ARTÍCULO 2. Contra la presente resolución no procede recurso alguno en la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

09 JUL. 2008

Dado en Bogotá D.C., a

PLINIO ZARTA ÁVILA
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA (A)

Preparó: Luis Emiro Salgado Lora
Revisó: Paco Ayonel Bermúdez Quintero