



RESOLUCIÓN No. No 0 9 9 1 14 NOV. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0291 del 20 de abril de 2007 mediante la cual se corrigió el precálculo del efecto plusvalía contenido en la Resolución 0283 del 17 de abril de 2007 para el predio resultante del englobe ubicado en la Carrera 11 No. 98 35, con CHIP No. AAA0194MYRU y con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1653979.

**LA SUBSECRETARIA 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 oficios con radicación 1-2006-45474 y 1-2007-00358 solicitó el precálculo del efecto plusvalía como inicio del trámite de la solicitud de la licencia de construcción para el englobe de los predios localizados en la nomenclatura resultante Carrera 11 No. 98 35.



RESOLUCIÓN No. No 0 9 9 1 14 NOV. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0291 del 20 de abril de 2007 mediante la cual se corrigió el precálculo del efecto plusvalía contenido en la Resolución 0283 del 17 de abril de 2007 para el predio resultante del englobe ubicado en la Carrera 11 No. 98 35, con CHIP No. AAA0194MYRU y con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1653979.

Que mediante memorando 3-2007-02592 del 2 de abril de 2007 la Dirección de Norma Urbana profirió el estudio comparativo de norma en el cual se señala que el englobe de los predios en mención configura hecho generador de plusvalía por incremento en el área construible de 2037,26 M², de conformidad con lo establecido en el POT, Decreto 059 de 2007 y las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Con base en el documento antecedente citado se expidió la Resolución No. 0283 del 17 de abril de 2007 preliquidando el efecto plusvalía del inmueble anteriormente citado.

Que mediante memorando 3-2007-03012 del 20 de abril de 2007 la Dirección de Norma Urbana dio alcance al mencionado memorando 3-2007-02592 corrigiendo el cálculo del potencial normativo, reduciéndolo a 1455,91 M².

Que con base en el referenciado concepto técnico de comparación normativa se expidió la Resolución 0291 del 20 de abril de 2007 por medio de la cual corrige el precálculo del efecto plusvalía contenido en la Resolución 0283 del 17 de abril de 2007 para el citado predio de englobe, en la cual se previó en el inciso seis 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 comunicación con radicado 1-2008-38799 del 10 de septiembre de 2008 la señora MARIA DEL PILAR HURTADO RICO, a través de apoderado, solicitó la revocatoria de las citadas Resoluciones 0283 y 0291 del 17 y 20 de abril de 2007, respectivamente, invocando los siguientes argumentos:

“...Pero lo ilógico del tema, es que la Subsecretaría que usted representa, en el desarrollo de una nueva licencia de construcción donde se encuentran también involucrados los predios de mi poderdante, la cual cursa en la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, responde al oficio del curador cuarto (sic) radicado en su Despacho bajo el numero (sic) 1-2008-24493, de junio de 2008, donde se consultan los predios mencionados para una obra nueva de un englobe de 9 lotes, su despacho (sic) contesta, por intermedio del Sr. PLINIO ZARTA AVILA QUE TALES PREDIOS INCLUIDOS LOS NUESTROS NO CONFIGURAN HECHO GENERADOR DE PLUSVALIA (SIC) POR MAYOR AREA (SIC) EDIFICABLE, en comunicación radicada bajo el numero (sic) 2-2008-25174,...., entonces uno se pregunta,



RESOLUCIÓN No. No 0 9 9 1 14 NOV. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0291 del 20 de abril de 2007 mediante la cual se corrigió el precálculo del efecto plusvalía contenido en la Resolución 0283 del 17 de abril de 2007 para el predio resultante del englobe ubicado en la Carrera 11 No. 98 35, con CHIP No. AAA0194MYRU y con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1653979.

su oficina la que representa el Distrito Capital no ha cobrado algo no debido?. La respuesta es: Claro que si así es (sic), el predio de mi poderdante, nunca debió generar contribución de plusvalía y la base de ello es el estudio técnico realizado por la Dirección de norma Urbana de la SDP, en su memorando 3-2008-05651, donde concluyen que NO EXISTE HECHO GENERADOR DE PLUSVALIA POR USO O IDEIFICABILIDAD (SIC) MAS (SIC) RENTABLE.

Por todo lo anterior, le solicito se sirva revocar las resoluciones 0283 y 0291 del 17 y 20 de abril de 2007 respectivamente, por ser contrarias a Derecho y por lo tanto incursas en las causales consagradas como de revocación en los numerales 1 y 3 del artículo 69 del C.C.A., es decir que además de ser contrarias a la Ley causaron un agravio injustificado a una persona, en este caso a la Sra. MARIA DEL PILAR HURTADO RICO, QUIEN HA PAGADO ALGO A LO CUAL LEGALMENTE NO ESTABA OBLIGADA”.

Que con el fin de iniciar las actuaciones para determinar la viabilidad para la revocatoria de las Resoluciones 0283 y 0291 del 17 y 20 de abril de 2007 solicitada por la interesada, el Director (E) de Economía Urbana, mediante memorando 3-2008-08628 del 10 de octubre de 2008 solicitó a la Dirección de Norma Urbana nuevo concepto técnico normativo comparado con el Acuerdo 6 de 1990 y el POT, para lo cual se requirió tener en cuenta que uno de los argumentos presentados por el solicitante consiste en que mediante comunicación dirigida a la Curaduría Urbana No. 4 con radicación 1-2008-25174 del 28 de julio de 2008, se informó que estos predios, en conjunto con otros más que conformaban un englobe de 9 predios, no generaban plusvalía, por lo que no entiende el por qué el englobe de los dos predios en mención si genera plusvalía por incremento en el área de edificabilidad.

Que mediante memorando 3-2008-09181 del 27 de octubre de 2008 la Dirección de Norma Urbana expidió concepto de norma comparativa solicitada, en el cual planteó lo siguiente:

“1. Los estudios normativos realizados por esta Dirección para el englobe de los predios de la AK 11 No. 98-35 y KR 11 A No. 98-36, en cuyo englobe se presentaba hecho generador de plusvalía por edificabilidad, se debió a que para estos predios no aplica altura adicional de 2 pisos, según artículo 21 del Decreto 735 de 1993 (Reglamentario del Acuerdo 6 de 1990), manteniendo alturas de 6 y 4 pisos respectivamente; y en el escenario POT se permite una altura de 6 pisos para ambos predios.

2. La segunda solicitud de englobe se realiza para 8 predios (incluyendo los dos



RESOLUCIÓN No. No 0991 14 NOV. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0291 del 20 de abril de 2007 mediante la cual se corrigió el precálculo del efecto plusvalía contenido en la Resolución 0283 del 17 de abril de 2007 para el predio resultante del englobe ubicado en la Carrera 11 No. 98 35, con CHIP No. AAA0194MYRU y con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1653979.

anteriores), los cuales en el escenario Acuerdo 6 de 1990 conforman más del 50% del área de la manzana, se encuentra rodeado por espacios públicos contiguos por tres de sus costados y se prevé un antejardín de siete metros como mínimo, por lo cual se permite una altura adicional de dos pisos, siendo 8 pisos para los predios con frente a la AK 11 y 6 pisos para los predios con frente a la KR 11A; y en el escenario POT se mantiene una altura de 6 pisos para la totalidad del englobe.

Por lo anterior se concluye que en el estudio realizado para el englobe de dos predios, la norma en el Acuerdo 6 de 1990 no es igual a la norma aplicable para el englobe de 8 predios, ejercicio en el cual la altura permitida es igual y mayor a la permitida en el escenario POT. Además el Acuerdo 6 de 1990 permite la utilización del área bajo cubierta inclinada como área adicional construible y la ocupación del aislamiento posterior en primer piso, por lo cual NO se presenta un incremento en el área construible”.

Que con base en lo antes expuesto se procede a evaluar la viabilidad de la solicitud de revocatoria de las Resoluciones 0283 y 0291 del 17 y 20 de abril 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*
 - 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



RESOLUCIÓN No. No 0 9 9 1 14 NOV. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0291 del 20 de abril de 2007 mediante la cual se corrigió el precálculo del efecto plusvalía contenido en la Resolución 0283 del 17 de abril de 2007 para el predio resultante del englobe ubicado en la Carrera 11 No. 98 35, con CHIP No. AAA0194MYRU y con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1653979.

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).

Con el acto administrativo contenido en las Resoluciones 0283 y 0291 del 17 y 20 de abril 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 3-2008-09181 del 27 de octubre de 2008 ratifica y complementa los otros estudios que inicialmente sirvieron de base y fundamento para la expedición de las resoluciones impugnadas, especialmente si se tiene en cuenta que la norma aplicable en el Acuerdo 6 de 1990 en el englobe de dos predios es diferente a la aplicable al englobe de 8 predios.

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 291 del 20 de abril de 2007 sobre el predio resultante del englobe del inmueble con nomenclatura Carrera 11 No. 98 35 corresponde a la aplicación estricta de los parámetros legales y urbanísticos que permiten la determinación de la participación en 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 las Resoluciones 0283 y 0291 del 17 y 20 de abril de 2007.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Negar la solicitud de revocatoria directa de los actos administrativos contenidos en las Resoluciones 0283 y 0291 del 17 y 20 de abril de 2007 presentada por la señora MARÍA DEL PILAR HURTADO RICO, a través de su apoderado, por cuanto no se configura ninguna de las causales contenidas en el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo para revocar un acto administrativo.



RESOLUCIÓN No. No 0 9 9 1 14 NOV. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0291 del 20 de abril de 2007 mediante la cual se corrigió el precálculo del efecto plusvalía contenido en la Resolución 0283 del 17 de abril de 2007 para el predio resultante del englobe ubicado en la Carrera 11 No. 98 35, con CHIP No. AAA0194MYRU y con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1653979.

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a 14 NOV. 2008

PATRICIA LIZARAZO VACA
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA

Preparó: Luis Emiro Salgado Lora
Revisó: Plinio Zarta Ávila