



RESOLUCIÓN No. 0218 19 MAR. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005, proferida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08, identificado con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, de la UPZ No. 28, EL RINCÓN.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades legales asignadas por los artículos 36, 93 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por el artículo 4, literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013, el artículo 1º del Decreto Distrital 320 del 28 de junio de 2012 y teniendo en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES

Que el artículo 2 del Acuerdo 118 de 2003, en concordancia con lo previsto en el artículo 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, señala que “Estarán obligados a la declaración¹ y pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito Capital, los propietarios y poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador”.

Que a través del Decreto Distrital 399 del 15 de diciembre de 2004 se reglamentó “(...) la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 28, EL RINCÓN, ubicada en la Localidad de SUBA.”

Que de conformidad con lo establecido en las disposiciones antes mencionadas, el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy, Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0498 del 4 de agosto de 2005 “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas objeto de dicha participación, correspondientes a las Unidades de Planeamiento Zonal 82 Patio Bonito, 28 El Rincón, 54 Marruecos, 54 La Gloria, 84 Bosa Occidental, 56 Danubio, 86 El Porvenir, 57 Gran Yomasa, 71 Tibabuyes, 58 Comuneros, 68 El Tesoro, 67 El Lucero y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital”.

Que el predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08, identificado con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, fue incluido en la Resolución 498 de 2005, por considerarlo generador de efecto plusvalía “Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad”.

Que según verificación en el Sistema Integrado de Norma Urbana (SINU-POT) de esta entidad, el predio citado en precedencia, se encuentra ubicado en el Sector normativo 3 de la UPZ No. 28, EL RINCÓN (folio 7).

Que el 24 de enero de 2013, mediante radicado de esta Secretaría 1-2013-02984 los señores Ana Cecilia Cárdenas Camacho, identificada con la cédula de ciudadanía 24.149.036 y Fabio Iván Cárdenas Camacho, identificado con la cédula de ciudadanía 4.272.358, en su condición de propietarios del predio citado en precedencia, solicitaron ante esta entidad la revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005, argumentando en síntesis que no existe un

¹ Expresión declarada nula por el Consejo de Estado-Sala de lo Contencioso Administrativo mediante sentencia del 5 de diciembre de 2011.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005, proferida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08, identificado con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, de la UPZ No. 28, EL RINCÓN.

incremento en las condiciones de edificabilidad debido a que la norma anterior permitía desarrollar los mismos niveles constructivos, con "... la posibilidad de construir un aislamiento posterior en el primer piso y una dimensión de voladizo muy superior."

Que a través del memorando 3-2013-00461 del 28 de enero de 2013, la Directora de Trámites Administrativos de esta entidad solicitó a la Dirección de Norma Urbana, concepto técnico sobre el predio objeto de estudio, con el fin de establecer si éste participa de hecho generador de plusvalía (folio 11).

Que el 25 de febrero de 2013, mediante memorando 3-2013-00949 el Director de Norma Urbana remitió a la Dirección de Trámites Administrativos de esta entidad el concepto técnico requerido (folios 8 y 10).

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Análisis sobre la revocatoria directa

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo adoptado mediante la Ley 1437 de 2011 "*por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*", desarrolla en su Título III, Capítulo IX la figura jurídica de la revocatoria directa, como un mecanismo que permite a la propia administración, de oficio o a solicitud de parte, la revisión de sus propios actos.

En el artículo 93 *ibídem*, se enuncian de manera taxativa las causales por las cuales pueden ser revocados los actos administrativos, así:

"ARTÍCULO 93. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que las hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a 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."*

Se constituye así la revocatoria directa, como una prerrogativa de la administración para volver sobre sus propios actos y retirarlos del mundo jurídico, si se presenta alguna de las causales anteriormente enunciadas.

En palabras de la Corte Constitucional, la revocabilidad es una de las características propias del acto administrativo, que se traduce en la potestad de la administración para revisar y



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005, proferida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08, identificado con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, de la UPZ No. 28, EL RINCÓN.

volver a decidir sobre las cuestiones o asuntos sobre los cuales ha adoptado una decisión invocando razones de legalidad o legitimidad, con miras a asegurar el principio de legalidad, o la oportunidad, el mérito o conveniencia de la medida que garanticen la satisfacción y prevalencia del interés público o social. Cuando se trate de actos de contenido general es admisible su revocabilidad por la administración, sin ninguna limitación, mediante la invocación de las aludidas causales.

2. Análisis sobre el cumplimiento de los requisitos formales para el estudio de la revocatoria directa.

2.1. Procedencia

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece como requisito de procedibilidad, tendiente a la admisión de la solicitud de revocatoria directa, que se presente en relación con actos administrativos expedidos por autoridad competente respecto de los cuales los solicitantes no haya ejercitado los recursos de la vía administrativa, conforme lo indica el artículo 94, que dispone:

“Artículo 94. Improcedencia. La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1° del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con las cuales haya operado la caducidad para su control judicial”

En este sentido tenemos que, una vez verificado el Sistema Automático de Trámites -SAT y la base de datos de la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, el acto administrativo objeto de revocatoria no fue objeto de los recursos de la vía administrativa por parte del peticionario (folios 13 y 14).

De igual manera, la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda por los solicitantes de la presente revocatoria, de acuerdo con la constancia emitida por la Dirección de Defensa Judicial de la Subsecretaría Jurídica, una vez consultado el Sistema de Información de Procesos Judiciales SIPROJ el 12 de marzo de 2013, en consecuencia se considera procedente la solicitud de revocatoria directa parcial que nos ocupa (folio 15).

2.2. Oportunidad

La solicitud de revocatoria directa parcial presentadas ante esta Secretaría, se ajustan a lo establecido en el artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo^[4].

^[4] “Artículo 95 Oportunidad. La revocación directa de los actos administrativos podrá cumplirse aún cuando se haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, siempre que no se haya notificado auto admisorio de la demanda”.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005, proferida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08, identificado con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, de la UPZ No. 28, EL RINCÓN.

3. Análisis del caso

Los solicitantes señalan que su predio se encuentra gravado con la liquidación del efecto plusvalía, sin embargo explican que el artículo 21 del Decreto 159 de 2004 permite desarrollar en el predio una altura máxima de 5 pisos y que la norma anterior, el Decreto 735 de 1993 permitía una altura "...hasta de tres (3) pisos con la posibilidad de desarrollar un piso adicional para equipamiento comunal y estacionamientos, y la posibilidad de desarrollar área bajo cubierta inclinada. Constructivamente significa cinco (5) niveles permitidos."

Concluye afirmando que "...Del análisis anterior se puede deducir que las normas anteriores a la actuación urbanística permitían la misma altura", por lo que no existe un incremento en las condiciones de edificabilidad.

Esta entidad procederá a revisar si en el presente caso existe el hecho generador de la participación en plusvalía, de acuerdo con los análisis allegados a la actuación bajo estudio.

Al respecto, conviene precisar que la participación en plusvalía es un tributo conforme al cual, 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. Este tributo se encuentra consagrado en la Constitución Política en el artículo 82 y desarrollado por la Ley 388 de 1997 en sus artículos 73 y siguientes.

Al tratarse de un tributo, corresponde a los concejos municipales y distritales establecer mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios; de esta forma, en el Distrito Capital se expidió el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008, en los cuales se establecen los elementos de la obligación tributaria y el procedimiento para liquidar la participación en plusvalía.

Para el caso concreto, la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando 3-2013-00949 del 25 de febrero de 2013, indicó que:

*"(...) El artículo 13 del Decreto 399 de 2004 reglamentario de la UPZ 28 EL RINCON, **determinó que para el sector Normativo 3, se configuran hechos generadores del efecto plusvalía** "por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad".*

Se compararon los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del Acuerdo 6 de 1990 (Norma anterior), frente a las normas del Decreto 399 de 2004 (Norma actual), reglamentario de la UPZ – 28 EL RINCIO(sic), las cuales se resumen en el siguiente cuadro:



RESOLUCIÓN No. 0218 19 MAR. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005, proferida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08, identificado con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, de la UPZ No. 28, EL RINCÓN.

	NORMA ANTERIOR - ACUERDO 6 DE 1990 Y DECRETO 735 DE 1993	NORMA ACTUAL - POT (Decreto 399 DE 2004 - UPZ 28 EL RINCON)
Sectorización:	AM 02 – 3C/5	Sector Normativo: 3 Subsector Edificabilidad: UNICO Subsector Usos: UNICO
Tratamiento:	ACTUALIZACION	MEJORAMIENTO INTEGRAL - MODALIDAD COMPLEMENTARIA
Área de Actividad:	MULTIPLE	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
Altura (No. pisos):	3	5
Tipología:	CONTINUA	CONTINUA
Antejardín (m.):	-	-
Índice de Ocupación:	-	-
Índice de Construcción:	-	-
Voladizo:	1.50 m por CL. 139 (perfil = 22.00 m) Nota 1	0.60 m por CL. 139 (perfil = 22.00 m) Nota 1

Nota 1: Ancho de vía según plano No. S139/4-03 - Barrio las Flores.

En el siguiente cuadro se presentan, para cada uno de los escenarios normativos ACUERDO 6 DE 1990 Y DECRETO 735 DE 1993 – norma anterior y DECRETO 399 DE 2004 – norma actual, los resultados de los ejercicios de cálculo de potencial constructivo con base en la información cartográfica (plano de loteo No. S139/4-03):

POTENCIALES DE NORMA

NORMA ACUERDO 6 DE 1990 (Decreto 735 de 1993)			NORMA POT (Decreto 399 de 2004)		
CONDICIONES GENERALES			CONDICIONES GENERALES		
AREA (Según linderos del plano de loteo)	196.50	m2	AREA (Según linderos del plano de loteo)	196.50	m2
AREA OCUPABLE PISO 1	196.50	m2	AREA OCUPABLE PISO 1	171.50	m2
AREA OCUPABLE PISOS SUPERIORES	181.50	m2	AREA OCUPABLE PISOS SUPERIORES	177.50	m2
AREA OCUPABLE PISOS 2 y 3	363.00	m2	AREA OCUPABLE PISOS 2 a 5	710.00	m2
AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	137.50	m2			
AREA CONSTRUIBLE TOTAL (Con aislamientos)	697.00	m2	AREA CONSTRUIBLE TOTAL (con aislamientos)	881.50	m2
(menos punto fijo: 10% del ACT)	627.30	m2	(menos punto fijo: 10% del ACT)	793.35	m2

Diferencia entre el ACT NORMA POT DECRETO 399 DE 2004 y ACT DEL ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 735 DE 1993, menos los puntos fijos

137.50 m2

A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de **137.50 M2**, respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.



RESOLUCIÓN No. 0218 19 MAR. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005, proferida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08, identificado con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, de la UPZ No. 28, EL RINCÓN.

Nota 1: Valor resultante de establecer la diferencia entre el ACT del POT (la cual descuenta el 10% de punto fijo) y el ACT del Acuerdo 6/90 (la cual descuenta el 10% de punto fijo).

Nota 2: El presente concepto se expide con base en los presupuestos normativos aquí señalados. En los eventos en que se supere el potencial constructivo calculado en el presente concepto, esto dejará de tener validez.

El Decreto 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28 EL RINCÓN, en su artículo 13, determinó que no se constituyen hechos generadores de plusvalía, por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, en el sector normativo 3, subsector de usos Único, de la UPZ en mención.

El presente estudio normativo, se realiza únicamente con el fin de comparar la reglamentación de la UPZ (Decreto 399 de 2004) con las normas anteriores a esta (Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 1993), para conocer si existen posibles hechos generadores de plusvalía, razón por la cual no avala, ni es fundamento para determinar áreas, linderos o condiciones normativas diferentes al objeto de este estudio."

En consecuencia, teniendo en cuenta lo evidenciado por la Dirección de Norma Urbana, es claro para este despacho que se presenta un incremento en el potencial constructivo, comparativamente con la norma anterior, dicho incremento concretamente corresponde a 137,50 metros cuadrados; por esta razón al predio objeto de solicitud, presenta hecho generado de plusvalía "por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad".

Así las cosas, en el presente caso, no se configura ninguna de las causales de revocatoria directa previstas en el artículo 93 del actual Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que no es posible acceder a la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. No revocar parcialmente la Resolución 498 del 4 de agosto de 2005 expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, en el sentido de excluir de la generación y aplicación del efecto plusvalía al predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08 con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.



RESOLUCIÓN No. 0218 19 MAR 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005, proferida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 139 No. 109-08, identificado con CHIP AAA0129FZSK y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20116460, de la UPZ No. 28, EL RINCÓN.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar personalmente la presente decisión a los señores Ana Cecilia Cárdenas Camacho, identificada con la cédula de ciudadanía 24.149.036 y Fabio Iván Cárdenas Camacho, identificado con la cédula de ciudadanía 4.272.358, en su condición de propietarios del predio citado, advirtiéndoles que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa y no revive términos para acudir a la jurisdicción contencioso administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los 19 MAR. 2013

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Ximena Aguillón Mayorga - Subsecretaría Jurídica. *ot*
Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativo. *GA*
Proyectó: Alicia Violeta Valencia Villamizar - Abogada Dirección de Trámites Adm. *AV*

ot