



RESOLUCIÓN No. No 0595 29 JUL. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria contra la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Calle 145 No. 99 A 13 y Carrera 99 A No. 140 D 71 y con CHIP'S No. AAA0131CBAF y AAA0131CAUH y folios de matrículas inmobiliaria 50N-20304058 y 50N-451477.

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA (A) 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, señala 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 mediante la Resolución número 0991 del 18 de diciembre de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Calle 145 No. 99 A 13 y Carrera 99

MA



RESOLUCIÓN No. No 0 5 9 5

29 JUL. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria contra la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Calle 145 No. 99 A 13 y Carrera 99 A No. 140 D 71 y con CHIP'S No. AAA0131CBAF y AAA0131CAUH y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20304058 y 50N-451477.

A No. 140 D – 71 CHIPS No. AAA0131CBAF y AAA0131CAUH y folios de matrículas inmobiliaria 50N-20304058 y 50N-451477.

Que el abogado AGUSTÍN ALONSO ZAMORA QUINTERO, en su calidad de apoderado sustituto de la sociedad REVISION PLUS S. A., mediante documento con radicación No. 1-2008-13695, presentó solicitud de revocatoria contra la citada Resolución número 0991 del 18 de diciembre de 2007. A continuación se transcriben algunos apartes del escrito de revocatoria directa, así:

“Nosotros creemos que la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre de 2007, al realizar la proyección del potencial de construcción para los predios englobados en el escenario del acuerdo (sic) 6 de 1990, no consideró la totalidad de la normas (sic) que debían aplicarse para su desarrollo constructivo.

“Ello determinó que para este caso, el diferencial de metros de construcción en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, respecto de los resultantes en la aplicación de las normas de Plan de Ordenamiento Territorial, fuese superior en le (sic) ejercicio de precálculo respecto del que en la realidad ocurre si se aplicaran todas las condicionantes arquitectónicas contempladas en esa normas (sic)....

“De acuerdo con el estudio realizado por la Dirección de Norma Urbana, conforme el oficio con referencia No. 3-2007-07564, para los predios ubicados en la Avenida Calle 145 No. 99 A-13 y Carrera 99 A No. 140D-71, la diferencia de potencial constructivo (o metros construibles adicionales) entre la Norma del Acuerdo 06 de 1990 y el Plan de Ordenamiento, corresponde a 4.242,06 m².

“En nuestro juicio, esta apreciación es errada por las siguientes razones:

- *De acuerdo a lo establecido en las planchas 1:2000 y E-39 para los predios producto del englobe, el predio con frente a la Avenida Suba tiene una afectación vial por la construcción de la Vía y su correspondiente control ambiental, lo que reduce notoriamente el área del predio, situación que no se refleja en el gráfico anexo del estudio normativo.*
- *En el gráfico del estudio, aparece un aislamiento posterior el cual no lo permite la norma del decreto 159 de 2004 y la dimensión exigida para el patio debe ser revisada.*



RESOLUCIÓN No. No 0595

29 JUL. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria contra la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Calle 145 No. 99 A 13 y Carrera 99 A No. 140 D 71 y con CHIP'S No. AAA0131CBAF y AAA0131CAUH y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20304058 y 50N-451477.

- El voladizo permitido para los predios no se reflejan en el gráfico y de acuerdo a la norma se permite de 0.60 mts tanto sobre la Avenida Suba como sobre la Cra 99 A.....

“CONCLUSIONES:

- El precálculo consignado en el oficio con referencia No. 3-2007-07564, de la Dirección de Norma Urbana y que sirvió de base para la realización del precálculo del efecto de plusvalía consignado en la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre de 2007, no consideró las áreas reales producto de la afectación vial por la Avenida de Suba.
- Por esta razón existe una ostensible diferencia entre la proyección de metros construibles calculados en el citado oficio entre el Acuerdo 06 de 1990 y el POT, y lo que en realidad, conforme lo argumentado debe aplicarse así: en el primer caso se habla de 4.242,06 m² cuando en la realidad esa diferencia debe ser del orden de 2.905,65 m².
- La diferencia entre las dos proyecciones es de 1.336,41 m².

“IV. SOLICITUD.

Que se revoque, por las argumentaciones enunciadas, la Resolución No. 0991 del 18 de Diciembre de 2007 de la Subsecretaría económica (sic) de la Secretaría Distrital de Planeación y, en su defectos (sic) se expida un precálculo acorde a lo establecido en esta acción y se compulse copia de la misma a la Unidad de Catastro Distrital (sic) para que considere los (sic) decidido en el respectivo cálculo definitivo”.

Que dentro del trámite de la solicitud de revocatoria en mención, mediante memorando 3-2008-02757 del 15 de abril de 2008 la Dirección de Economía Urbana, atendiendo los planteamientos expuestos en el citado escrito de revocatoria, solicitó a la Dirección de Norma Urbana nuevo concepto de norma comparada.

Que mediante Memorando 3-2008-05194 del 10 de julio de 2008 la Dirección de Norma Urbana profirió nuevo estudio comparativo de norma, en el cual señala que el englobe de los predios en mención configura hecho generador de plusvalía por incremento en el área construible, de conformidad con lo prescrito en el POT, Decreto 399 de 2004 y las normas del Acuerdo 6 de 1990 (Decreto 735 de 1993). Tal es el texto del diagnóstico:

“A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de 2799.54 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. No 0 5 9 5

29 JUL. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria contra la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Calle 145 No. 99 A 13 y Carrera 99 A No. 140 D 71 y con CHIP'S No. AAA0131CBAF y AAA0131CAUH y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20304058 y 50N-451477.

Respecto del uso, la norma vigente para la UPZ 28, EL RINCON, en comparación con la normatividad anterior (Acuerdo 6 de 1990), no identificó la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, como hecho generador del efecto plusvalía en el sector normativo 3 del citado Decreto".

Que con base en lo antes expuesto se procede a evaluar la viabilidad de la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre 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.

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).

Como quiera que el nuevo estudio comparativo de norma modifica al anterior que sirvió de antecedente para la expedición de la Resolución 0991 del 18 de diciembre de 2007, resulta procedente, en consecuencia, revisar los términos de preliquidación del cálculo de plusvalía de los predios en estudio, con base en el hecho que existe un nuevo documento antecedente que obliga a modificar el precálculo citado.

Por lo expuesto, resulta evidente que con el acto administrativo contenido en la Resolución 0991 del 18 de diciembre de 2007 se contraría la legislación urbanística



RESOLUCIÓN No. No 0595

29 JUL. 2008

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria contra la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre de 2007 mediante la cual se estipuló el precálculo del efecto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Calle 145 No. 99 A 13 y Carrera 99 A No. 140 D 71 y con CHIP'S No. AAA0131CBAF y AAA0131CAUH y folios de matrículas inmobiliarias 50N-20304058 y 50N-451477.

y catastral vigente, afectando con ello el interés público y causando agravio a los propietarios y/o poseedores del inmueble.

Con base en lo expuesto se concluye entonces que se configuran las causales invocadas por el solicitante en el caso en estudio, por lo que se hace necesario modificar la Resolución 0991 del 18 de diciembre de 2007.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Modificar el ARTÍCULO ÚNICO de la Resolución No. 0991 del 18 de diciembre de 2007, el cual quedará así: "Declarar como precálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para el englobe de los predios localizados en la **AVENIDA CALLE 145 No. 99 A 13 Y CARRERA 99 A No. 140 D 71**, identificados con **CHIP'S AAA0131CBAF y AAA0131CAUH** y folios de matrículas inmobiliarias números **50N-20304058 y 50N-451477**, en **CIENTO DIECISIETE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$117.918)**. Por consiguiente, la tarifa a pagar equivalente al 50% es de **CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$58.959)** en pesos de Noviembre de 2007, aplicable sobre el área del lote".

ARTICULO SEGUNDO.- RECONOCER personería jurídica al doctor **AGUSTÍN ALONSO ZAMORA QUINTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía 80.276.483 de Villeta (Cund.), con Tarjeta Profesional 125.521 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de la sociedad **REVISIÓN PLUS S. A.**

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR la presente decisión al representante legal de la Sociedad **REVISIÓN PLUS S. A.**, o a su apoderado, haciéndole saber que contra la presente no procede recurso alguno en la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a


PLINIO ZARTA AVILA

SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA (A)

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