



**RESOLUCIÓN No.** No 0816

29 SET. 2008

***Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto de plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65, con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y folios de matrículas inmobiliarias 50C-1094523 y 50C-251851.***

**EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA (E) 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 el Decreto 327 de 2004 estableció en su artículo 46 que "*Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten*".

Que la Curaduría Urbana N° 3, mediante oficio radicado bajo el número **1-2008-22013** del 21 de mayo de 2008 solicitó la determinación del efecto plusvalía como inicio del trámite de la solicitud de la licencia de construcción para los predios con tratamiento de desarrollo localizados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65.



No 0816

29 SET. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

***Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto de plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65, con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y folios de matrículas inmobiliarias 50C-1094523 y 50C-251851.***

Que mediante los Memorandos 3-2008-04679 del 20 de junio de 2008 y 3-2008-05312 del 15 de julio de 2008 la Dirección de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación Territorial profirió el estudio comparativo de norma en el cual se señala que los predios en mención con tratamiento de desarrollo configuran hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen, zonificación de usos del suelo y por incremento en el área construible, de conformidad con lo prescrito en el POT y las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Que con base en los referenciados conceptos técnicos de comparación normativa, se expidió la Resolución 0574 del 18 de julio de 2008, por medio de la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía causado en relación con el tratamiento de desarrollo de los predios identificados con nomenclatura Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65. 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 1-2008-36985 del 29 de agosto de 2008 el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO No. 3-4-2027 FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S. A. FIDUOCCIDENTE, vocera del fideicomiso citado, a través de su apoderado doctor JORGE PABLO CHALELA ROMANO, presentó solicitud de REVOCATORIA DIRECTA contra el acto administrativo contenido en la citada Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008, invocando los siguientes motivos:

*“1. La entonces Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió la Resolución No. 0519 de 10 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 o subzonas objeto de dicha participación, correspondiente a la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 46, CASTILLA, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital”.*

*“2. Los predios de la CALLE 13 A No. 83-25 y CALLE 13 A No. 83-65, “EL VERGEL LOTES 16 Y 17”, identificados con los CHIPs Números AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y los Folios de Matrícula Inmobiliaria Números 50C-1094523 y 50C-251851, fueron objeto de liquidación del efecto plusvalía mediante la Resolución No. 0519 de 10 de agosto de*

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto de plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65, con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y folios de matrículas inmobiliarias 50C-1094523 y 50C-251851.**

2005, expedida por la entonces Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, en un valor por metro cuadrado para cada uno de \$45.446 y \$54.446, respectivamente.

**“3. Posteriormente, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, en relación con los mismos predios, dictó la Resolución No. 0574 de 18 de julio de 2008, “Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la CALLE 13 A No. 83-25 y CALLE 13 A No. 83-65 “EL VERGEL LOTES 16 Y 17”, identificados con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1094523 y 50C-251851”**

El apoderado fundamenta la solicitud de revocatoria presentando un marco normativo en donde identifica el artículo 82 de la Constitución Política como el origen de la participación en plusvalía, desarrollado más adelante por la Ley 388 de 1997, Capítulo IX, en la cual se mencionan los hechos generadores del tributo, los sujetos activos y pasivos, la base gravable y los momentos de exigibilidad. También menciona los artículos 80, 81 y 82 de la citada Ley contentiva del procedimiento para su determinación, indicando que el IGAC, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas serán las que efectúen la determinación del efecto plusvalía para cada zona o subzona objeto de la participación.

También menciona el antecedente normativo para el Distrito Capital indicando que el Acuerdo 118 de 2003 y el Decreto 084 de 2004 contienen la regulación sustancial y procedimental de la plusvalía. Y resalta especialmente el texto del artículo 8 del Decreto 084 de 2004, así: **“ARTÍCULO 8.- Exigibilidad de la participación en plusvalía. La declaración y pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor a favor del propietario o poseedor del inmueble objeto de plusvalía el certificado representativo de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial.**

Para estos efectos la Secretaría de Hacienda fijará los lugares y plazos de presentación de las declaraciones y pago de la participación en plusvalía.

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto de plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65, con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y folios de matrículas inmobiliarias 50C-1094523 y 50C-251851.**

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Cuando al momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción o en el momento en que sean expedidos los certificados representativos de derechos de construcción que concreten el hecho generador de la plusvalía, no se encuentre en firme el acto administrativo de cálculo del efecto plusvalía y del monto de participación en plusvalía, el contribuyente puede optar por dar trámite a la licencia de urbanismo o construcción o a la expedición del certificado de derecho de construcción, acreditando la presentación y pago de una declaración de autorretención de la participación en plusvalía, para lo cual tomará como base de determinación de la autorretención las estimaciones generales de efecto plusvalía, que por cada Unidad de Planeamiento Zonal y/o Plan Parcial debe elaborar el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

La tarifa de participación en plusvalía que aplicará en la autorretención será la vigente a la expedición de la licencia de construcción o urbanización o al momento de expedición del certificado representativo de derechos de construcción.

Los contribuyentes de la participación en plusvalía que realicen autorretención, deberán llevar el monto de la participación en plusvalía autorretenida como un abono a la participación en plusvalía a su cargo en la declaración de participación en plusvalía que debe presentar en los lugares y plazos señalados por la Secretaría de Hacienda”.

Remata los comentarios a esta norma, así: “La norma en cita, en lo relevante señala en el **Parágrafo Primero: cuando al momento de la expedición de la licencia de urbanismo o construcción, no se encuentre en firme el acto administrativo del cálculo del efecto plusvalía y del monto de participación en plusvalía, el interesado puede optar por dar trámite a la licencia urbanística realizando un pago con fundamento en la estimación general de efecto plusvalía elaborada para el instrumento urbanístico por la Secretaría Distrital de Planeación (antes Departamento Administrativo de Planeación Distrital). De lo expuesto surge como nota predominante que esa estimación del efecto plusvalía (llamado precálculo), solo se justifica y es permitido realizarla, cuando no está “... en firme el acto administrativo de cálculo del efecto plusvalía y del monto de participación en plusvalía...”**

De la misma manera plantea que con la expedición de la Resolución 0519 de 10 de agosto de 2005 por la entonces Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica “no tenía ni tiene la competencia material para expedir una resolución de precálculo, debido a que sólo está habilitada para hacerlo cuando no se encuentra en firme el cálculo definitivo que, como quedó visto, ya había sido realizado con la Resolución No. 0519 de 10 de agosto de 2005”.



No 0 8 1 6

2 9 SET. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto de plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65, con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y folios de matrículas inmobiliarias 50C-1094523 y 50C-251851.**

Para fijar la procedencia de la revocatoria invoca el artículo 69 del Código Contencioso Administrativo señalando los eventos que es procedente la revocatoria de los actos administrativos, así:

- 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.*

Y termina argumentando: *“Con fundamento en lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica debe revocar directamente la Resolución No. 0574 de 18 de julio de 2008, ya que viola en forma manifiesta, por desconocimiento, los artículos 80, 81 y 82 de la Ley 388 de 1997, que en lo pertinente le asignan a las Oficinas de Catastro, la función de determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación. Igualmente, viola de manera palmaria lo contemplado en los artículos 1, 3 y 8 – Parágrafo Primero- del Decreto 084 de 2004, que consagra el precálculo como una medida excepcional y provisoria cuando se está tramitando una licencia urbanística, y no se halla en firme el acto de liquidación de la participación en plusvalía, lo cual no sucedió aquí.*

*“Además de lo anterior, con la expedición de la Resolución No. 0574 de 18 de julio de 2008 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica le causó un agravio injustificado a mi poderdante, que ya contaba con la certeza que le había brindado el acto administrativo contenido en la Resolución No. 0519 de 10 de agosto de 2005, el cual está en firme y no puede ser revocado por el (sic) Secretaría Distrital de Planeación, y mucho menos por una dependencia de inferior jerarquía como lo es la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica”*

Que con base en lo antes expuesto se procede a evaluar la viabilidad de la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008, para lo cual se hacen las siguientes consideraciones:

- 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.*



No 0 8 1 6

29 SET. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

***Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto de plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65, con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y folios de matrículas inmobiliarias 50C-1094523 y 50C-251851.***

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).

- B. En el proceso de evaluación de los hechos descritos por el recurrente se establece que los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 82 25 y Calle 13 A No. 83 65 pertenecen a la UPZ 46 CASTILLA, les fue liquidada la participación en plusvalía mediante la Resolución No. 0519 del 10 de agosto de 2005, tal como aparecen debidamente relacionados en las tablas números 5 y 7 anexas a la citada Resolución.

No obstante, frente a la expresa solicitud de la Curaduría Urbana No. 3, por parte de esta Subsecretaría se inicia y culmina el trámite de una preliquidación de la participación en plusvalía desconociendo la existencia de la liquidación definitiva contenida en la Resolución No. 0519 del 10 de agosto de 2005.

Ha de observarse que la competencia de la Secretaría Distrital de Planeación para la expedición de los precálculos de plusvalía esta soportada en la inexistencia de la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, entre otros. Es decir, solo en caso que se encuentre en trámite la expedición de las fichas normativas de la UPZ, podrá realizar la estimación general del efecto plusvalía.

Tal es la regulación que contiene el segundo párrafo del artículo 1º del Decreto 084 de 2004: *"Sin perjuicio de lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital dentro del trámite de expedición de planes parciales, fichas normativas para Unidades de Planeamiento Zonal u otros instrumentos que desarrollen el Plan de*



No 0 8 1 6

29 SET. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto de plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65, con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y folios de matrículas inmobiliarias 50C-1094523 y 50C-251851.**

*Ordenamiento Territorial podrá realizar una estimación general del efecto de plusvalía”.*

En consecuencia, frente a lo planteado, si los predios en mención se encuentran incorporados en una UPZ debidamente reglamentada y con la participación en plusvalía ya liquidada, no era procedente expedir Resolución de precálculo, no solo por falta de competencia de la Secretaría sino también por inconsistente con las actuaciones urbanísticas ya desarrolladas sobre esta UPZ.

Esto es, no tendría ningún sentido expedir el precálculo si ya existe el cálculo definitivo de la plusvalía contenido en la Resolución 0519 del 10 de agosto de 2005.

Adicionalmente, conforme como lo regula el parágrafo primero del artículo 8 del decreto 084 de 2004, la exigibilidad del pago de la declaración de autorretención de la participación en plusvalía solo opera cuando *“no se encuentre en firme el acto administrativo de cálculo del efecto plusvalía y del monto de la participación en plusvalía...”*. Para el caso en estudio, ambas situaciones ya existen: la Resolución 0519 de 2005 y el valor de la participación en plusvalía de \$45.446 y \$54.446 por metro cuadrado a 28 de diciembre de 2004, para cada predio.

- C. Con el acto administrativo contenido en la Resolución 0574 del 18 de julio de 2008 se contraría claramente la ley, además de afectar el interés público causando con ello agravo injustificado a los propietarios o poseedores, rompiendo de esta manera la equidad natural, ya que resulta evidente la improcedencia de la expedición de la Resolución objeto de la solicitud de revocatoria.

Con base en lo expuesto se concluye entonces que se configuran las causales invocadas por el solicitante en el caso en estudio, lo cual genera la viabilidad de la revocatoria directa de la Resolución 0574 del 18 de julio de 2008.

Que en mérito de lo anterior, el Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E),

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Revocar la Resolución número 0574 del 18 de julio de 2008 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios



No 0 8 1 6

29 SET. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 0574 del 18 de julio de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto de plusvalía para los predios con tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 13 A No. 83 25 y Calle 13 A No. 83 65, con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y folios de matrículas inmobiliarias 50C-1094523 y 50C-251851.**

con tratamiento de desarrollo localizados en la CALLE 13 A No. 83 25 y CALLE 13 A No. 83 65 "EL VERGEL LOTES 16 Y 17", identificados con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y Folios de Matrículas Inmobiliarias No. 50C-1094523 y 50C-251851.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Notificar la presente Resolución a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S. A. FIDUOCCIDENTE en calidad de vocera del patrimonio autónomo del FIDEICOMISO No. 3-4-2027 FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S. A – DE GERMAN RIBON o a su apoderado.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Contra la presente resolución no procede recurso alguno en la vía gubernativa.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

29 SET. 2008

Dado en Bogotá D.C., a

**PLINIO ZARTA ÁVILA**  
**SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA (E)**

**DEU - 0401**

Preparó: Luis Emiro Salgado Lora  
Revisó: Paco Ayonel Bermúdez-Quintero  
Revisó: Francisco Javier Neira Valero