



RESOLUCIÓN No. No 0021 5 ENE. 2009

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0122 del 14 de febrero de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98, con CHIP No. AAA0094XDCN y AAA0094XDDE y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1687209.

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, 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 1-2007-47501 solicitó la determinación del efecto plusvalía como inicio del trámite de la solicitud de la licencia de construcción para el englobe de los predios localizados en la Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98.



RESOLUCIÓN No. No 0021 5 ENE. 2009

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0122 del 14 de febrero de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98, con CHIP No. AAA0094XDCN y AAA0094XDDE y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1687209.

Que mediante Memorando 3-2008-00798 del 30 de enero de 2008 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 0122 del 14 de febrero de 2008, por medio de la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios identificados con nomenclatura Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98, 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 escrito con radicación 1-2008-08260 del 26 de febrero de 2008 los señores ANDRÉS EDUARDO ARIAS DE ANGULO y DIEGO LUIS MARTÍN SAENZ BERMUDEZ solicitaron revocatoria directa del acto administrativo contenido en la Resolución 0122 del 14 de Febrero de 2008, invocando los siguientes motivos:

"Los lotes 3 y 4 de la manzana 15, de la Urbanización Chicó Norte, identificados en la nomenclatura urbana como CALLE 93 BIS No. 19-82 y CALLE 93 BIS No. 19-98, en la vigencia del Acuerdo 6, se ubicaron en la plancha de zonificación No. 22, con el polígono de reglamentación A-RE-01-4 A, reglamentado por el Decreto 735 de 1993.

....., 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.

Consultado el estudio Técnico Económico con base en el cual esa Secretaría determinó el área a construir según las normas del Acuerdo 6 de 1990, se encontró que dicho estudio arroja un área a construir según Acuerdo 6/90 de 3.477.87 M2, cuando el análisis hecho por nosotros..... Arroja un área posible de a construir según Acuerdo 6/90 de 4.366.62 M2.

Que la norma que decretó el cambio del Acuerdo 6/90 al POT, fue el Decreto 075 de



RESOLUCIÓN No. No 0021

5 ENE. 2009

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0122 del 14 de febrero de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98, con CHIP No. AAA0094XDCN y AAA0094XDDE y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1687209.

Marzo de 2003, fecha en la cual ha debido quedar anotado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria el supuesto beneficio de Plusvalía ya que los actuales propietarios adquirimos los predios el 14 de Junio de 2007, fecha en la cual no figuraba anotación de beneficio alguno, y fecha además en la cual, el predio si tuvo alguna valorización por la norma, ya había hecho uso de ella quien era propietario en ese momento. Hecho este que se puede verificar en el valor del lote que para Junio de 2007, ya había sido aumentado en su valor, beneficiando en ese caso al propietario anterior, y no a nosotros, quienes como compradores de buena fe y al no haber sido notificados en el Certificado de Matrícula Inmobiliaria no pudimos conocer...."

Que con el fin de iniciar las actuaciones para determinar la viabilidad para la revocatoria de la Resolución 0122 del 14 de febrero de 2008 solicitada por los interesados, el Director de Economía Urbana mediante Memorando 3-2008-01972 del 11 de marzo 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 3-2008-09816 del 11 de Noviembre de 2008 la Dirección de Norma Urbana expidió concepto comparativo de norma, en el cual planteó lo siguiente:

"..... Revisado el estudio presentado como soporte de la petición, encontramos referencia a una supuesta inconsistencia en que se habría incurrido al no haber contabilizado un piso adicional al que tendrían derecho, según anexan gráfico 41 del decreto 735 de 1993. A este respecto manifestamos que esta posibilidad está reglamentada en el numeral 3º del artículo 19 del decreto 735 de 1993, el cual señala:

"3º. Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, incluyendo el área de los aislamientos exigidos, no se contará como piso para efectos del computo del número de pisos permitido..."

No obstante, es de aclarar a los solicitantes que si bien el Decreto 735 de 1993, reglamentario del tratamiento de actualización del Acuerdo 6 de 1990, prevé este beneficio; con la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial por medio del Decreto 159 de 2004, que adopta normas comunes para las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), en el numeral 2 del literal c., reglas para el manejo de alturas, del artículo 12, también prevé dicha posibilidad en los siguientes términos:

"El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura máxima



RESOLUCIÓN No. No 0021 5 ENE. 2009

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0122 del 14 de febrero de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98, con CHIP No. AAA0094XDCN y AAA0094XDDE y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1687209.

permitida, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso..."

Para efectos del estudio técnico adelantado, en el caso del englobe que nos ocupa, se tomó en cuenta: 1. El hecho de destinar el primer piso a estacionamientos y acceder al beneficio de norma es solo una posibilidad que puede ser acogida o no por los interesados. 2) Es un beneficio contemplado por las dos normas, por lo tanto no representa área adicional construible en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 respecto del Decreto 059 de 2007. 3) Examinadas las alternativas se encontró que la destinación del primer piso al uso solicitado, otorgaba mayor potencial constructivo tanto en norma Acuerdo 6 de 1990 como norma POT.

Respecto del área bajo cubierta, incluida en el ejercicio normativo aportado por los solicitantes, quienes calcularon un área igual a la obtenida para los pisos superiores, encontramos que esta aplicación normativa esta (sic) errada, ya que, según artículo 20 numeral 2º del decreto 735 de 1993 "estas cubiertas deben inscribirse dentro de un ángulo de 45 grados como máximo..." con lo cual el área bajo la superficie inclinada no será aprovechable hasta una altura mínima de 2.20 metros; esto implica que en su proyección horizontal se produce un espacio no aprovechable con la misma dimensión de 2.20 metros.

Por lo anterior, el área correspondiente a ésta (sic) superficie es la definida en el estudio elaborado por esta dirección que es de 473,3 m².

Examinado el potencial constructivo en el escenario Acuerdo 6 de 1990, revisamos lo establecido por la norma del POT para dicho cálculo.

El potencial constructivo máximo alcanzado en este escenario tiene dos posibilidades: área resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad definidas por la norma o como resultado de aplicar el índice de construcción máximo autorizado al predio en estudio.

De acuerdo con lo anterior, el análisis comparativo de los potenciales constructivos en el escenario POT, arrojó como potencial menor el obtenido por aplicación del índice de construcción de 3.5, 3.988.32 m², respecto del alcanzado por aplicación de aislamientos 4.132.62 m².

Es importante señalar que según definición contenida en el artículo 2 del decreto 159 de 2004, Área total construida, "para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o tachar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos



RESOLUCIÓN No. No 0021 5 ENE. 2009

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0122 del 14 de febrero de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98, con CHIP No. AAA0094XDCN y AAA0094XDDE y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1687209.

fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos"

Con lo anterior al área obtenida por aplicación de índice de construcción no hay que descontarle el porcentaje correspondiente a puntos fijos y es comparable con la obtenida por aplicación de aislamientos menos el punto fijo con las normas del acuerdo 6 de 1990.

De acuerdo con lo anterior, ratificamos lo conceptuado en el ejercicio normativo elaborado por esta Dirección y remitido a su dependencia con memorando 3-2008-00798"

Que con base en lo antes expuesto se procede a evaluar la viabilidad de la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0122 del 14 de febrero de 2008, 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 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).



RESOLUCIÓN No. No 0021 5 ENE. 2009

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0122 del 14 de febrero de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98, con CHIP No. AAA0094XDCN y AAA0094XDDE y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1687209.

Con el acto administrativo contenido en la Resolución 0122 del 14 de febrero de 2008 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 3-2008-000798 del 30 de enero de 2008, y que sirvió de base y fundamento para la expedición de la resolución, complementado, desarrollado y ratificado con el memorando con radicación 3-2008-09816 del 11 de noviembre de 2008 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 0122 del 14 de febrero de 2008 el predio resultante del englobe de los inmuebles ubicados en la Calle 93 BIS No. 19 82 y Calle 93 BIS No. 19 98, identificados con CHIP AAA0094XDCN y AAA0094XDDE, pertenecientes a la UPZ 88/97 CHICO LAGO EL REFUGIO, corresponde a la aplicación estricta de los parámetros legales y urbanísticos que permiten la determinación de la participación en plusvalía.

- B. De otra parte, la inscripción en el registro inmobiliario de la participación en plusvalía de los inmuebles afectados constituye un acto de publicidad a fin de dar a conocer al propietario y a terceros la existencia de este tributo. La inscripción se produce una vez de expida el acto administrativo que contenga la liquidación de la plusvalía.

Es de observar que la UPZ 88/97 CHICO LAGO EL REFUGIO fue reglamentada por el Decreto 059 de 2007, pero aún no se ha expedido el acto administrativo que liquide la participación en plusvalía. Esto ha impedido que se efectúe la publicación sobre el gravamen de plusvalía para los predios pertenecientes a esta UPZ

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 0122 del 14 de febrero de 2008.



RESOLUCIÓN No. No 0021 5 ENE. 2009

Por medio de la cual se resuelve la solicitud de revocatoria de la Resolución No. 0122 del 14 de febrero de 2008 mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 19 82 y Calle 93 Bis No. 19 98, con CHIP No. AAA0094XDCN y AAA0094XDDE y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1687209.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Negar la solicitud de revocatoria directa del acto administrativo contenido en la Resolución No. 0122 del 26 de junio de 2007 presentada por ANDRÉS EDUARDO ARIAS DE ANGULO y DIEGO LUIS MARTÍN SAENZ BERMÚDEZ, 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

Dado en Bogotá D.C., a 5 ENE. 2009

PLINIO ZARTA ÁVILA
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA (A)

Preparó: Luis Emiro Salgado Lora