



## Resolución No. 0040

18 ENE. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó- Lago /El Refugio.*

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 93 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 4, literal n) del Decreto Distrital 550 de 2006, 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: “Estarán obligados a la declaración<sup>1</sup> 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 075 del 3 de marzo de 2003, se reglamentó la UPZ 88/97 El Refugio /Chicó -Lago “Por el cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 88/ 97, EL REFUGIO / CHICO - LAGO, ubicadas en la localidad de CHAPINERO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana y se incluyen nuevas áreas bajo este tratamiento”

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 220 del 22 de abril de 2004 “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, correspondientes a las UPZ No. (s). 19, 29, 30, 39, 44, 88/97, 102, 107, y al Plan Parcial de la Magdalena, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital”, acto administrativo que no incluyó como generador de plusvalía el predio localizado en la Carrera 19 No. 82-59 de la referida UPZ.

Que mediante el Decreto Distrital 059 del 14 de febrero de 2007 se modificó el Decreto 075 de 2003 “Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003.

Que mediante la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012 la Secretaría Distrital de Planeación liquidó el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59, identificado con

<sup>1</sup> La expresión “declaración” fue declarada nula por el Consejo de Estado mediante sentencia del 5 de diciembre de 2011.



*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.*

CHIP AAA0098MCFZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180537, de la UPZ 88/97 El Refugio /Chicó Lago, por considerar que el inmueble es responsable de este tributo “por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad” (folio 28).

Que mediante petición radicada en esta Secretaría con el número 1-2012-52252 del 20 de noviembre de 2012, la señora Beatriz Ángel Echeverri, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.296.862 de Bogotá, en su condición de propietaria del predio antes referido, solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012 en lo que respecta a su inmueble, sin que en dicha petición expusiera los motivos que sustentan la solicitud de revocatoria (folio 1).

Que el 23 de noviembre de 2012 a través del oficio No. 2-2012-50559 la Directora Trámites Administrativos de esta Secretaría requirió a la señora Beatriz Ángel Echeverri para que dentro del término de un (1) mes complementara la solicitud de revocatoria presentada, exponiendo los argumentos y las causales en que se sustenta la solicitud (folio 14).

Que el 27 de noviembre de 2012 mediante el memorando número 3-2012-10463, la Directora de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana que emitiera concepto técnico para decidir la solicitud de revocatoria presentada por la señora Ángel Echeverri (folio 15).

Que el 3 de diciembre de 2012 mediante el oficio con radicado 1-2012-54409 la peticionaria dio cumplimiento al requerimiento formulado el 23 de noviembre de 2012, y en el mismo solicita que se realice un estudio comparativo de norma y se excluya su inmueble de la generación y pago de la participación en plusvalía, argumentando que la Resolución 220 de 2004 no lo incluyó como generador de plusvalía y que el Decreto 059 de 2007 no modificó las normas que regían el predio en vigencia del Decreto 075 de 2003, por lo que considera que se presentó un error al incluir su predio como responsable de dicho tributo.

Adicional a lo anterior, señala la peticionaria que la imposición del efecto plusvalía le genera un agravio injustificado dado que el mismo es demasiado oneroso y no cuenta con los recursos para sufragarlo. Además sostiene que su cancelación es necesaria para efectuar el registro de la escritura pública para transferir el derecho de dominio del inmueble (folios 16 y 17).

Que el 17 de diciembre de 2012, mediante memorando 3-2012-11089 la Dirección de Norma Urbana emitió concepto técnico de estudio comparativo de norma para decidir la solicitud de revocatoria directa de la Resolución 679 de 2012, solicitada por la señora Ángel Echeverri y determinar si el predio en cuestión es o no responsable del efecto plusvalía (folios 24 y 25).

Que según verificación en el Sistema Integrado de Norma Urbana (SINU-POT), el predio citado en precedencia, se encuentra ubicado en el “Sector Normativo 22 de la UPZ 97 Chicó - Lago (folios 18 a 23).



Continuación de la Resolución No. 0040 18 ENE. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.*

Que el 20 de diciembre de 2012 a través del memorando 3-2012-11261 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana que efectuara el estudio económico tendiente a determinar si la mayor edificabilidad a que refiere el concepto 3-2012-11089 de la Dirección de Norma Urbana tiene incidencia en el valor del inmueble, y de esta forma definir si el predio es o no responsable del efecto plusvalía.

Que el 27 de diciembre de 2012, mediante el memorando 3-2012-11509 la Dirección de Economía Urbana emitió el correspondiente estudio económico, el cual hace parte integral de la presente resolución.

Que compete a este despacho decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012 solicitada por la señora Ángel Echeverri, a lo cual procede previos los siguientes:

### 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 volver a decidir sobre las cuestiones o asuntos sobre los cuales ha adoptado una decisión invocando



*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.*

razones de legalidad o legitimidad, con miras a asegurar el principio de legalidad, o la oportunidad, el mérito o conveniencia en 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<sup>2</sup>.

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

### **2.1. Requisitos de procedibilidad**

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 el solicitante 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 1º 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 cuya revocatoria se solicita no fue objeto de los recurso de la vía administrativa por parte de la señora Beatriz Ángel Echeverri (folio 29).

De igual manera, la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda en relación con el predio citado, en la que se cuestione la legalidad de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaria Distrital de Planeación, 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, en consecuencia se considera procedente la solicitud de revocatoria directa parcial que nos ocupa (folio 30 y 31).

### **2.2. Oportunidad**

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional, Sentencia T-347/94, 3 de agosto de 1994.



*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.*

La solicitud de revocatoria directa parcial presentada ante esta Secretaría, se ajusta a lo establecido para el efecto en el artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>3</sup>.

### 3. Análisis del caso concreto

Solicita la peticionaria que se realice un nuevo estudio comparativo de norma entre el Decreto 075 de 2003 y 059 de 2007 y se excluya su inmueble de la generación y pago de la participación en plusvalía, teniendo como antecedente que la Resolución 220 de 2004 no lo incluyó como generador de plusvalía y que el Decreto 059 de 2007 no modificó las normas que regían el predio en vigencia del Decreto 075 de 2003, por lo que considera que se presentó un error al incluirlo como responsable de dicho tributo.

Adicional a lo anterior, manifiesta que la imposición del efecto plusvalía le genera un agravio injustificado, dado que el mismo es demasiado oneroso y no cuenta con los recursos para sufragarlo (folios 16 y 17).

Al respecto observa el despacho que la carencia de recursos económicos no es un fundamento legal que impida su recaudo o exonere al responsable de su pago. Tampoco es un elemento que configure una causal de revocatoria directa de las contempladas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Lo anterior, si se tiene en cuenta que el gravamen de plusvalía se genera por ese plusvalor que adquieren los inmuebles cuando por virtud de una acción urbanística se les incrementa su potencial constructivo en edificabilidad o por permitir su desarrollo con usos más rentables. Así pues, de esa valorización alcanzada por el inmueble, es que la administración reclama un porcentaje y es lo que se conoce como la participación del efecto plusvalía, lo cual de configurarse el hecho generador, este se torna impositivo sin distingo de la condición económica de los responsables del gravamen.

Afirma la peticionaria que la cancelación del efecto plusvalía es necesario para efectuar el registro de la escritura pública que transfiera el derecho de dominio del inmueble, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Frente a lo anterior, el despacho debe precisar que la transferencia del derecho de dominio de los inmuebles no se enmarca ni constituye una causal dentro de las previstas por el ordenamiento jurídico y en especial de las contempladas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para revocar la Resolución 679 de 2012, pues el registro del efecto plusvalía, no impide la transferencia del dominio ni saca el bien del comercio.

<sup>3</sup> "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".



Continuación de la Resolución No. 0040 18 ENE. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.*

Por otra parte y en cuanto al gravamen del efecto plusvalía se refiere, encuentra el Despacho que Secretaría Distrital de Planeación, mediante la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, “*Por la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zona! (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas mediante el Decreto Distrital No. 059 de 2007, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones*”, ordenó la liquidación de la plusvalía al inmueble localizado en la Carrera 19 No. 82-59 de esta ciudad .

Sin embargo, de acuerdo con lo solicitado por la peticionaria, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría a través del concepto técnico contenido el memorando 3-2012-11089 del 17 de diciembre de 2012, expedido para establecer si el predio en cuestión cuenta con un mayor aprovechamiento en edificabilidad constitutivo de hecho generador del efecto plusvalía, señaló (folios 24 y 25):

“(…)

*Respecto a la solicitud de realizar el estudio técnico normativo relacionado en el asunto, con el fin de evaluar la participación en plusvalía del predio con nomenclatura KR 19 No. 82-59, identificado con código CHIPAAA0098MCFZ, de manera atenta manifestamos lo siguiente:*

*Respecto de la edificabilidad el Decreto 075 de 2003, reglamentario de la UPZ 88/97 EL REFUGIO/ CHICO LAGO, determinó que en el sector 22 en el cual se localiza el predio de la consulta, la plusvalía se definiría en el correspondiente Plan Parcial por encontrarse regulado por el Tratamiento de Renovación Urbana, por lo tanto, en el predio de la solicitud no se configuraron hechos generadores de plusvalía en este escenario.*

*Por su parte, el Artículo 14 del Decreto 059 de 2003, mediante el cual se actualizó la reglamentación de la UPZ 88/97 EL REFUGIO/ CHICO LAGO, se determinó que existe hecho generador del efecto plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en el sector normativo 22, subsector B, en el cual se localiza el predio de la consulta.*

**NORMA ANTES Y DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

*Teniendo en cuenta lo anterior, se realiza a continuación la comparación normativa entre el Decreto 075 de 2003 y el Decreto 059 de 2007, cuyas normas se resumen en el siguiente cuadro:*

	<b>NORMA POT (Decreto 075 de 2003-UPZ EL REFUGIO/ CHICO LAGO)</b>	<b>NORMA POT (Decreto 059 de 2007-UPZ EL REFUGIO/ CHICO LAGO)</b>
<b>Tratamiento:</b>	<b>TODOS LOS PREDIOS</b>	<b>PREDIOS CON FRENTE MENOR A 25 M</b>
	<b>Sector Normativo: 22 Subsector Edificabilidad: UNICO Subsector Usos: II</b>	<b>Sector Normativo: 22 Subsector Edificabilidad: B Subsector Usos: III</b>
	<b>Área de Actividad y Zona:</b>	<b>COMERCIO Y SERVICIOS- COMERCIO CUALIFICADO</b>
<b>Altura (No. pisos):</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
<b>Tipología:</b>	<b>CONTINUA</b>	<b>CONTINUA</b>



## Continuación de la Resolución No. 0040

18 ENE. 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.

Aislamiento Posterior(m):	4,0 m	5,0 m
Antejardín (m):	5.00 m.	5.00 m.
Voladizo (m):	0.80 m. (Perfil = 12 m)	0.80 m. (Perfil = 12 m)
Índice de ocupación:	0.7	0.6
Índice de construcción:	2.5	3.0

En el siguiente cuadro se presentan, para cada uno de los escenarios normativos los resultados de los ejercicios de cálculo de potencial constructivo con base en la información cartográfica:

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD POR APLICACIÓN DE NORMAS TIPOLOGIA CONTINUA		PREDIO		
		POT	POT	
		22-Único	22 - B	
DIMENSIONES DEL PREDIO (Datos a Ingresar )	Frente (m)	12,00	12,00	
	Fondo (m)	26,50	26,50	
	Area (m2)	318,00	318,00	
	Altura (pisos)	4	6	
	Antejardín (m)	5	5	
	Aislamiento Posterior (m.)	4,0	5,0	
FONDO ÚTIL	Fondo menos antejardín y aislamientos (PRIMER PISO)	17,50	16,50	
	Fondo menos aislamientos (PISOS SUPERIORES)	17,5	16,5	
	Voladizo por piso (m2)	9,6	9,6	
OCUPACIÓN	Area construible primer piso (m2)	210,00	190,80	
	Area construible piso superior (m2)	219,60	200,40	
	Area construible pisos superiores (m2)	658,80	1002,00	
AREA TOTAL CONSTRUIDA (m2)		868,80	1.192,80	
(menos punto fijo: 10% del ATC)		781,92	1.073,52	
ÍNDICES	OCUPACIÓN	I. O. Norma	0,7	0,6
		Area por aplicación del I.O. según norma	222,6	190,8
	CONSTRUCCIÓN	I. C. Norma	2,5	3,0
		Area por aplicación del I.C. según norma	795	954,0
DIFERENCIA		172,08	m2	

A partir de dicha comparación se concluye que se presenta un aumento del potencial constructivo de 172.08 m2, respecto del que permitía la norma antes de la acción urbanística.



Continuación de la Resolución No. 0040 18 ENE. 2013

***Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.***

*Se debe tener en cuenta que es necesario realizar la revisión del estudio económico realizado para la zona en la cual se encuentra el predio de la solicitud para establecer que en efecto la edificabilidad adicional incide o no en el valor del suelo.*

*El presente oficio, se realiza para aportar un insumo al proceso para el cálculo y liquidación del efecto de plusvalía correspondiente, razón por la cual no avala, ni es fundamento para determinar condiciones normativas diferentes al objeto de este estudio"*

De acuerdo con el estudio comparativo de norma precitado se observa que bajo el esquema normativo del Decreto 059 de 2007, el predio presenta un aumento en la edificabilidad dos (2) pisos dado que en vigencia del Decreto 075 de 2003, se permitía una altura de cuatro (4) pisos y el Decreto 059 le permite una altura de seis (6) pisos.

Así mismo al verificar el análisis de edificabilidad permitida por cada una de las normas objeto de comparación, el concepto técnico de la Dirección de Norma Urbana concluye que la acción urbanística definida en el Decreto 059 de 2007 permite al predio un incremento del potencial constructivo en 172.08 m<sup>2</sup>, constituyendo así un hecho generador del efecto plusvalía.

La configuración del efecto plusvalía del predio de la Carrera 19 No. 82-59 fue confirmado por el estudio económico realizado por la Dirección de Economía Urbana expedido mediante el memorando 3-2012-11509 del 27 de diciembre de 2012, en el cual se indicó:

*"(...)*

*En atención al oficio radicado No. 3-2012-11261 con respecto a establecer si la mayor edificabilidad a que refiere el concepto técnico 3-2012-11089 remitido por la Dirección de Norma Urbana incide en el valor del inmueble y poder establecer si el mismo es responsable del efecto plusvalía por concepto de un mayor índice de edificabilidad, me permito hacer la siguiente precisión:*

*De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y de acuerdo a la normatividad vigente para la aplicación de la participación en plusvalías, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice construcción o ambos a la vez, causados en cada una de las zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, beneficiarias de acciones urbanísticas, constituyen hechos generadores de plusvalía.*

*El incremento se establece a partir de la comparación de dos avalúos, antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía, fundamentada en las disposiciones vigentes sobre la reglamentación contenida y para el caso que nos ocupa, en la UPZ Chico Lago el Refugio. Este incremento está soportado por el desarrollo potencial realizado a varios puntos de investigación que determinaron los nuevos precios equivalentes al metro cuadrado de terreno y que definieron los hechos generadores y la participación en plusvalía en el sector normativo que contiene el predio del asunto.*





185

0040 18 ENE. 2013

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.*

*Si bien es cierto que mediante el Decreto 075 de 2003, reglamentario de la UPZ 88/97 Chico Lago el Refugio se determinó, que para el sector normativo en donde se encuentra ubicado el predio del asunto no se configuraban hechos generadores de plusvalía, en el escenario del Decreto 059 de 2007 mediante el cual se actualizó la reglamentación de la UPZ en mención, se establece que sí existe un hecho generador del efecto plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, aumentando el potencial edificatorio en 172,08 m<sup>2</sup>.*

*Con base en lo anterior se determina que existe un hecho generador del efecto plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad para el predio del asunto”.*

De acuerdo con lo señalado en los conceptos técnicos y con fundamento en lo señalado en el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 que modificó el artículo 3 del Acuerdo 118 de 2003, constituyen hechos generadores del efecto plusvalía derivada de la acción urbanística, los siguientes:

*“ARTÍCULO 13. Modifíquese el artículo 3° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:*

*"Artículo 3. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá, Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:*

- 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.*
- 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.***
- 4. Cuando se ejecuten obras públicas consideradas de "macroproyectos de infraestructura" previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.*

*Parágrafo 1°. En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso” (Subrayado fuera del texto original).*

También el artículo 15, ibídem que modificó el artículo 5° del Acuerdo 118 de 2003, dispone la forma como debe efectuarse el cálculo del efecto plusvalía, advirtiendo que dicha liquidación se



*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.*

efectuará en consideración a la incidencia o repercusión que sobre el valor del suelo genera ese mayor potencial constructivo del predio. La norma en comento indica:

**ARTÍCULO 15.** *Modifíquese el Artículo 5º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:*

*"Artículo 5. Determinación del efecto plusvalía. El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.*

*En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir, o del uso más rentable, aplicando los métodos contemplados en la normativa vigente"*

En este orden de ideas y acorde con lo descrito en el numeral 3º del artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, sobre el predio localizado en la Carrera 19 No.82-59 se configura efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación que le permite incrementar su potencial constructivo en 172.08 m2.

De otra parte y en cuanto a la remisión al Código Contencioso Administrativo que hace la peticionaria, se precisa que dicho estatuto fue derogado expresamente por el nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011, artículos 93 y siguientes).

Sin embargo, el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece las causales por las cuales procede la solicitud de revocatoria directa de los actos administrativos, encontrándose dentro de estas la causal tercera que posibilita la revocatoria directa de los actos administrativos "cuando con ellos se cause un agravio injustificado a una persona" caso en el cual la peticionaria deberá demostrar que el acto administrativo cuestionado le genera un perjuicio no justificado legalmente.

En efecto, en el presente caso encuentra el despacho que la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012 liquidó el efecto plusvalía causado en relación con los predios localizados en las UPZ 97/88, Chicó - Lago/ El Refugio y ordenó la liquidación de la plusvalía del inmueble bajo estudio, localizado en el Sector Normativo 22, invocando como hecho generador "la asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad..." (folio 28), circunstancia que fue registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1805373 (anotación 10, folio 3).

No obstante y aunque la peticionaria considera que la imposición del efecto plusvalía constituye un error, dado que la Resolución 220 de 2004 no lo incluyó como responsable de dicho tributo, lo cierto es que la acción urbanística definida en el Decreto 059 de 2007 asignó al predio una



Continuación de la Resolución No. 0040 18 ENE. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 identificado con CHIP AAA0098 MCFZ y Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-180537, UPZ 88/97 Chicó -Lago /El Refugio.*

mayor altura de la permitida en el Decreto 075 de 2003, lo que incrementó el potencial constructivo del predio en 172.08 m2, hecho que concreta un plus valor sobre el inmueble que lo hace responsable del efecto plusvalía.

Por consiguiente, al existir hecho generador de plusvalía por asignación de un mayor aprovechamiento del predio en edificación, no le asiste la razón a la peticionaria cuando afirma que la asignación del efecto plusvalía a su inmueble es producto de un error, por cuanto no existe variación normativa para el predio en los Decretos 075 de 2003 y 059 de 2007.

Por lo tanto, en el marco de la normativa señalada y en aplicación de los estudios técnico y económico emitidos por las Dirección de Norma Urbana y de Economía Urbana a través de los memorandos 3-2012-11089 y 3-2012-11261 del 17 y 27 de diciembre de 2012 respectivamente, se concluye que para el inmueble de la Carrera 19 No. 82-59 se configuró hecho generador de plusvalía por mayor aprovechamiento del predio en edificabilidad. En consecuencia, no se reúnen los requisitos exigidos por el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, pues no se configura ninguna causal que haga procedente legalmente la revocatoria directa parcial de la Resolución No. 679 de 2012, respecto del predio ubicado en la Carrera 19 No. 82-59 de las UPZ 97/88 /Chicó / Lago El Refugio.

En mérito de lo anterior,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Negar la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, solicitada por la señora Beatriz Ángel Echeverri, respecto del predio localizado en la Carrera 19 No. 82-59, identificado con Chip AAA0098MCFZ y Folio de Matrículas Inmobiliaria 50C-180537 de las UPZ 97/88 Chicó/Lago El Refugio, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar la presente resolución a la señora Beatriz Ángel Echeverri, identificada con cédula de ciudadanía No 20.296.862 de Bogotá, en calidad de propietaria del inmueble antes referido, advirtiéndole que contra ésta no procede ningún recurso en la vía administrativa y no revive los términos para acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá D.C., a los

**GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN**

Secretario Distrital de Planeación

Aprobó:

Ximena Aguillón Mayorga -Subsecretaria Jurídica *or*

Revisó:

Adriana del Pilar Vergara Sánchez -Directora de Trámites Administrativos *AP*

Proyectó:

Jorge Enrique Suárez Medina- Profesional Universitario *jes*