



Resolución No. 0047

23 ENE. 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

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, “*Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital*” en concordancia con lo previsto en el artículo 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, señala: “*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 el 3 de marzo de 2003 se expidió el Decreto Distrital 075 “*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*”, el cual fue modificado parcialmente mediante el Decreto Distrital 059 de 2007 “*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 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*”, sin que dicho acto administrativo haya incluido como responsable del efecto plusvalía al predio localizado en la Carrera 1 No. 72 A-74.

Que la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación liquidó el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio Chicó Lago de la Localidad de Chapinero reglamentadas

¹ 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 del 30 de mayo de 2012, mediante 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 con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

mediante el Decreto 059 de 2007, incluyendo dentro de dicha liquidación el predio ubicado en la Carrera 1 No. 72 A-74 de esta ciudad.

Que mediante petición radicada en esta Secretaría con el número 1-2012-53850 del 28 de noviembre de 2012, el doctor Juan Felipe Caicedo Chaux, identificado con la cédula de ciudadanía 94.063.058 de Cali y portador de tarjeta profesional de abogado No. 160.029 del C.S.J, actuando como apoderado especial de la señora Carmen Sáenz Pizano, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.480.990 de Bogotá, quien a su vez actúa como apoderada general de los señores Álvaro Sáenz Camacho y Leonor de las Mercedes Pizano de Sáenz, identificados con las cédulas de ciudadanía números 1.099 y 20.081.089 de Bogotá respectivamente, y propietarios del predio localizado en la Carrera 1 No. 72A-74 solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012 en lo que respecta al inmueble de sus representados, para que se excluya de la generación y pago de la participación del efecto plusvalía, argumentando que la resolución cuya revocatoria se solicita es contraria a la Constitución y a la Ley y que dicho gravamen les genera a sus poderdantes un agravio injustificado, sustentando su petición con los argumentos que serán objeto de análisis en los razonamientos del despacho.

Que el 5 de diciembre de 2012, mediante memorando 3-2012-10711 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana emitir concepto sobre el estudio de norma tendiente a definir si sobre el inmueble de la Carrera 1 No. 72 A-74, se configura efecto plusvalía, dependencia que a su vez pidió concepto a la Dirección de Planeamiento y Renovación Urbana.

Que el 13 de diciembre de 2012 la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana expidió concepto sobre el asunto, en el que se indicó:

“(…)
Predio: Carrera 1 No. 72 A-74 (dirección actual)
Diagonal 73 No. 1-35 (dirección antigua)

Número UPZ	Nombre UPZ	Código Barrio	Nombre Barrio	Modalidad	Manzana	Lote	Dirección	otra dirección	Categoría
088	El Refugio	8305	Bellavista	IIC	23	11	Diag.73 No. 1-35		CI

“En respuesta a su comunicación remitida a la Dirección de Norma Urbana mediante el Memorando de la referencia y, trasladado por esta a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, con el fin de que se establezca si el predio de la dirección de la referencia forma parte del inventario de Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital, esta Dirección le informa lo siguiente:

El predio de la referencia se encuentra declarado Bien de Interés Cultural del Distrito Capital, en la modalidad de inmueble de Interés Cultural (IIC), con Categoría de Conservación Integral (CI), por el Decreto Distrital 606 de 2001 “ por medio del cual se adopta el inventario de



Continuación de la Resolución No. 0047 23 ENE. 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

algunos bienes de interés cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones". Anteriormente tuvo asignado el Tratamiento de Conservación Arquitectónica por el Decreto Distrital 215 de marzo 31 de 1997, actualmente derogado.

El Decreto Distrital 606 de 2001 establece en su artículo 4º CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES SEGÚN LAS CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN, lo siguiente:

"El presente Decreto clasifica los inmuebles según las categorías de intervención definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estas categorías están asignadas individualmente en el listado ANEXO No. 1 y en los listados y planos de las fichas reglamentarias de la Unidad de Planeamiento Zonal correspondiente.

Las categorías que reglamenta el presente decreto son:

Conservación Integral: Aplica a los inmuebles que cuentan con valores culturales excepcionales, representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural de los habitantes"

Una vez definido por parte de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana que el inmueble objeto de estudio se encuentra clasificado por la regulación urbanística como un bien de interés cultural de conservación integral, la Dirección de Trámites Administrativos a través del memorando 3-2012-11088 del 17 de diciembre de 2012 solicitó a la Dirección de Norma Urbana emitir concepto, en el sentido de definir si el predio de la Carrera 1 No. 72 A-74 en el que se encuentra la construcción declarada como bien de interés cultural, es o no objeto del efecto plusvalía (folio 56).

Que el 26 de diciembre de 2012, mediante el memorando 3-2012-11472 la Dirección de Norma Urbana emitió concepto técnico para decidir la solicitud de revocatoria directa de la Resolución 679 de 2012, solicitada por el doctor Caicedo Chaux y determinar así, si el predio en cuestión es o no responsable del efecto plusvalía (folio 57).

Que procede el despacho a decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, solicitada por el doctor Caicedo Chaux, 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.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

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 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 causales²”

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 ejercido 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”

² 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 del 30 de mayo de 2012, mediante 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 con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

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 recursos de la vía administrativa por parte de los señores Álvaro Sáenz Camacho y Leonor de las Mercedes Pizano de Sáenz (folio 59)

Igualmente se precisa que si bien la pretensión en la que se busque un restablecimiento ya caducó, la pretensión de simple nulidad no caduca, y por ello es procedente la solicitud de revocatoria directa parcial del acto cuestionado.

2.2. Oportunidad

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 Administrativo³, toda vez que 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 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, 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 60 y 61).

3. Argumentos del solicitante

Argumenta el peticionario como fundamento para solicitar la revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, en síntesis, lo siguiente:

3.1 La casa de habitación construida en la Carrera 1 No. 72 A-74 fue incluida dentro del Decreto 606 de 2001 como un inmueble de interés cultural de conservación Integral.

3.2 A través de la Resolución 679 de 2012, la Secretaría Distrital de Planeación liquidó el efecto plusvalía al predio de Carrera 1 No. 72 A-74 por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, lo que se traduce en la posibilidad que el inmueble incremente el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

3.3 El valor liquidado al inmueble por concepto del efecto plusvalía es de \$415.120.00 por m2, que equivale a una suma total de \$ 459.039.696.00

³ "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 una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante 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 con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

3.4 Es evidente la contradicción que se presenta en el presente caso, pues de una parte el Decreto 606 de 2001, clasifica al inmueble como de interés cultural - conservación integral, permitiéndole que solo pueda realizar las actividades propias de conservación del inmueble, y por otra, el gravamen del efecto plusvalía impuesto por la Resolución 679 de 2012 que permite incrementar el potencial constructivo del inmueble aumentando su edificabilidad, actividad que es opuesta a las exigencias de conservación fijadas para el inmueble en el precitado 606 de 2001, pues inmuebles clasificados como de interés cultural no pueden ser objeto de un mayor índice de construcción dado que, dicha afectación se contrapone con la clasificación de inmueble de interés cultural de conservación integral, y hace inaplicable la liquidación del efecto plusvalía. En este orden de ideas, para obtener la mayor edificabilidad que genera el efecto plusvalía hipotéticamente se estaría permitiendo la demolición y esta actuación está prohibida debido a su condición de inmueble de interés cultural de conservación integral.

3.5 La resolución cuestionada riñe con lo indicado en el artículo 72 de la Constitución Política, el numeral 1.5 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997 y los artículos 10 y 28 de la Ley 388 de 1997 que previeron una especial protección al patrimonio cultural de Nación.

El gravamen de plusvalía que pesa sobre el inmueble, impone al mismo una carga exagerada, al imponer sobre un mismo predio la categoría de Bien de Interés Cultural y la obligación del pago de plusvalía.

Por último afirma el peticionario que los titulares del dominio por su avanzada edad integraron una sociedad familiar para entregar el inmueble en fiducia, transferencia que no ha sido posible efectuar hasta tanto no se cancele el gravamen del efecto plusvalía que pesa sobre el inmueble.

Por ello solicita la revocatoria parcial de la resolución 679 de 2012, con el fin de que se excluya del pago del efecto plusvalía al predio localizado en la Carrera 1 No. 72 A-74.

4. Problema jurídico

De conformidad con los argumentos expuestos por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría determinar si al predio ubicado en la Carrera 1 No. 72 A-74 se le asignaron usos más rentables o un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en la UPZ 88/97 El Refugio Chicó-Lago, reglamentada por el Decreto 075 de 2003 y modificado por el 059 de 2007, para de determinar si en el caso concreto el predio es objeto del efecto plusvalía. Para resolver el anterior problema jurídico, esta Secretaría con fundamento en los conceptos técnicos expedidos por las Direcciones de Patrimonio y Renovación Urbana y Norma Urbana, determinará si es o no procedente la revocatoria directa.

5. Análisis del caso concreto



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante 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 con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

Solicita el peticionario la revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012 en lo que respecta al inmueble de la Carrera 1 No 72A-74, argumentando lo siguiente:

5.1 La casa de habitación construida en la Carrera 1 No. 72 A-74 fue incluida dentro del Decreto Distrital 606 de 2001 como un inmueble de interés cultural de conservación Integral.

En relación con dicho argumento, encuentra el despacho que en efecto el inmueble localizado en la Carrera 1 No. 72A-74 se encuentra clasificado como Bien de Interés Cultural de Conservación Integral conforme a la clasificación prevista en el Decreto Distrital 606 de 2001, "*por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones*".

5.2 Afirma el solicitante que a través de la Resolución 679 de 2012, la Secretaría Distrital de Planeación liquidó el efecto plusvalía al predio de Carrera 1 No. 72 A-74 por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, presentándose una evidente contradicción, pues de una parte el Decreto Distrital 606 de 2001, clasifica al inmueble como de interés cultural - conservación integral, permitiéndole que sólo pueda realizar las actividades propias de su conservación, y por otra, el gravamen del efecto plusvalía impuesto por la Resolución 679 de 2012 que permite incrementar el potencial constructivo del inmueble aumentando su edificabilidad. Dicha actividad es opuesta a las exigencias de conservación fijadas para el inmueble en el precitado Decreto 606 de 2001, pues los inmuebles clasificados como de interés cultural no pueden ser objeto de una mayor edificabilidad.

En efecto, tal como lo manifiesta el solicitante, esta Secretaría mediante la Resolución 679 de 2012 liquidó para el predio de la Carrera 1 No. 72 A-74 el efecto plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad.

Así mismo, encuentra el despacho que es evidente la contradicción que se presenta en el caso subexámine, dado que si se pretende dar aplicación a la prerrogativa prevista para el predio como responsable del efecto plusvalía por mayor edificabilidad como lo indica la Resolución 679 de 2012, que se concreta en permitir al inmueble un incremento del potencial constructivo por mayor edificabilidad, se desconocería de plano su condición de Bien de Interés Cultural de Conservación Integral asignada mediante el Decreto 606 de 2001.

Por tanto las dos actuaciones son excluyentes, en la medida que la conservación no permite que se desarrolle un mayor potencial constructivo del inmueble, dado que esto implicaría la destrucción total o parcial del mismo, actividad que riñe con la conservación.

5.3 Que el valor liquidado al inmueble por concepto del efecto plusvalía es de \$415.120.00 por m², que equivale a una suma total de \$ 459.039.696.00.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

Al respecto encuentra el despacho que de acuerdo con la liquidación efectuada en el cuadro No. 1 que hace parte integral de la Resolución 679 de 2012, al predio de la Carrera 1 No. 72 A-74 le fue liquidado por concepto de participación en plusvalía el valor de \$ 415 120 pesos por m2. Sin embargo, el incremento del potencial constructivo del predio por mayor edificabilidad no puede hacerse efectivo, por la clasificación de Bien de Interés Cultural que pesa sobre el inmueble, de conformidad con el concepto emitido por la Dirección de Norma Urbana como se verá más adelante.

5.4 La resolución cuestionada es contraria a lo indicado en el artículo 72 de la Constitución Política, el numeral 1.5 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997 y los artículos 10 y 28 de la Ley 388 de 1997 que previeron una especial protección al patrimonio cultural de Nación.

Sobre esta afirmación se debe aclarar que la resolución cuestionada liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas mediante el Decreto Distrital No. 059 de 2007 y determina el monto de la participación en plusvalía, para los predios que son objeto de este gravamen en la referida UPZ. Por tanto, es impreciso afirmar de manera general que el acto aquí cuestionado sea contrario a la Constitución y a la ley, por haber liquidado efecto plusvalía a un inmueble clasificado como Bien de Interés Cultural de Conservación Integral, sobre el cual el gravamen era improcedente olvidando que en el referido acto administrativo se liquidó el tributo para los predios que son objeto del efecto plusvalía en la totalidad de la UPZ 88/97 El Refugio Chicó Lago y no solo para este inmueble en especial.

Se argumenta también por el apoderado que el gravamen de plusvalía que pesa sobre el inmueble, impone al mismo una carga exagerada, pues impone al mismo tiempo la obligación del régimen de interés cultural y la del pago del impuesto a la plusvalía.

Frente a lo aquí afirmado el despacho reitera lo indicado anteriormente en relación con las dos restricciones aplicadas al inmueble de la Carrera 1 No. 72 A-74 (Bien de Interés Cultural de Conservación Integral y efecto plusvalía por incremento en edificabilidad), las cuales resultan excluyentes, debiéndose dar cumplimiento y aplicación a la conservación del inmueble como un elemento constitutivo de valores culturales y representativo de diferentes épocas del desarrollo arquitectónico de la ciudad que es perentorio conservar, como parte de la memoria histórica y cultural de sus habitantes, y que por tanto genera restricciones en relación con su desarrollo constructivo y su posibilidad de intervención.

5.5 Por último afirma el peticionario que los titulares del dominio por su avanzada edad integraron una sociedad familiar para entregar el inmueble a una sociedad fiduciaria, transferencia que no ha sido posible de efectuarse hasta tanto no se cancele el gravamen del efecto plusvalía que pesa sobre el inmueble.



Continuación de la Resolución No. 0047 23 ENE. 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

Frente a lo aquí afirmado, 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.

Por todo lo anterior, 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 las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas mediante el Decreto Distrital No. 059 de 2007 y determina el monto de la participación en plusvalía, para los predios que son objeto de este gravamen en la referida UPZ, dentro de los cuales se ordenó la liquidación de la plusvalía al inmueble localizado en la Carrera 1 No. 72A 74 de esta ciudad .

Sin embargo y pese a la inclusión que hiciera del predio la Resolución 679 del 2012 como responsable del efecto plusvalía, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría a través del concepto técnico con radicado 3-2012-11472 del 26 de octubre de 2012, realizado para establecer si el predio en cuestión cuenta con un mayor aprovechamiento en edificabilidad constitutivo de algún hecho generador del efecto plusvalía, señaló (folio 57):

“ (...)

Respecto a la solicitud de realizar el estudio técnico normativo para determinar si el predio relacionado en el asunto, es o no generador del efecto plusvalía, teniendo en cuenta que es un inmueble de Interés Cultural (oficio 3-2012-10997 de la dirección de Patrimonio y Renovación Urbana), esta Dirección se permite manifestar lo siguiente:

El capítulo II del Decreto Distrital 606 de 2001, menciona:

ARTICULO 6: OBRAS PERMITIDAS. *Sin perjuicio de lo establecido en el Decreto 619 de 2000, las obras permitidas en los inmuebles objeto de ésta reglamentación, son las siguientes: restauración, adecuación funcional, ampliación, liberación, mantenimiento, consolidación, reconstrucción parcial, reparación locativa y subdivisión por propiedad horizontal. La definición de los diferentes tipos de obra se encuentra en el ANEXO No. 2, que hace parte integral del presente Decreto”.*

ARTÍCULO 7º. ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS LIBRES. *Las características tipológicas y morfológicas originales de la edificación deben mantenerse. Los antejardines, retrocesos, aislamientos laterales y posteriores, patios y demás áreas libres, deben mantener sus dimensiones, características y materiales de piso originales. La inclinación de planos, materiales y demás características de cubiertas y fachadas deben mantenerse.*

Las áreas libres podrán ser construidas únicamente en los casos en que se autoricen obras de ampliación. En todos los casos, se debe conservar la arborización existente.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante 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 con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

No se permite la instalación de antenas de comunicación, mástiles estructurales, vallas u otros elementos, sobre las fachadas, cubiertas, antejardines, aislamientos y patios de los inmuebles objeto de ésta reglamentación.

Para la instalación de nuevos cerramientos en reja, se debe mantener como zócalo el muro de antepecho de cerramiento tipológico del antejardín y, a partir de éste, disponer elementos en materiales que permitan transparencia visual, en un 90% como mínimo, con altura máxima total del cerramiento de 1.20 metros”.

“ARTÍCULO 9º. AMPLIACIONES. *Se podrán realizar ampliaciones, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el Artículo 10º del presente Decreto, y no se alteren los valores morfológicos, tipológicos y demás características de la edificación de conservación. Las adiciones volumétricas, realizadas sin la debida autorización, deberán ser liberadas.*

Las ampliaciones en predios de Conservación Integral, deben plantearse aisladas de éstas. En este caso, se permite adosar únicamente volúmenes para circulaciones que conecten las edificaciones.

En predios de Conservación Tipológica, las ampliaciones pueden plantearse aisladas o adosadas. Si se plantean adosadas, la altura de la adición no puede sobrepasar la del inmueble de conservación.

Las ampliaciones aisladas de las edificaciones de conservación, deben cumplir con los aislamientos entre las edificaciones, previstos en el Artículo 10º del presente Decreto.

En los casos en que el Inmueble de Interés Cultural esté localizado en áreas no consolidadas, se debe definir un área de protección en torno a la edificación a conservar, para lo cual, se deben tener en cuenta los elementos ambientales y urbanísticos existentes y en dicha área, no se permiten nuevas edificaciones. El área de protección será aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en forma integral, bien sea con el anteproyecto arquitectónico que se presente para intervención del Inmueble de Interés Cultural o dentro del trámite de licencia o de plan parcial que se surta para el proceso de urbanización.

En todos los casos, las ampliaciones deben respetar los elementos ambientales importantes, existentes en el predio, como arborización, rondas y cuerpos de agua, y pendientes del terreno, entre otros”.

“ARTÍCULO 10º. ALTURA Y AISLAMIENTOS. *Cuando se permitan ampliaciones aisladas, su altura máxima se rige por la norma del sector respectivo, planteando un aislamiento que, como mínimo, corresponda a la mayor dimensión que resulte, bien sea de las dos terceras partes de la altura propuesta para la nueva edificación o del total de la altura máxima del inmueble a conservar”.*

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que el predio de la solicitud debe conservar las características tipológicas y morfológicas exigidas para los inmuebles de interés cultural, por lo tanto no se presenta una mayor edificabilidad en el predio mencionado en el asunto”

De acuerdo con lo antes expuesto, y en razón a la clasificación que del inmueble localizado en la Carrera 1 No. 72 A-74 hiciera el Decreto Distrital 606 de 2001, como Bien de Interés Cultural de Conservación Integral, y sobre el cual se impone la obligación de conservar y preservar, no se



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97, El Refugio y Chicó Lago de la Localidad de Chapinero, reglamentadas con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

configura hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad, pues la conservación del bien impide su desarrollo con mayor edificabilidad.

Establecido lo anterior, se resalta que el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala las causales por las cuales procede la revocatoria directa de los actos administrativos, encontrándose dentro de estas la primera “cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley” y la tercera que posibilita la revocatoria directa “cuando con ellos se cause un agravio injustificado a una persona”, caso en el cual el peticionario 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 la UPZ 97/88, El Refugio /Chicó - Lago y ordenó la liquidación de la plusvalía del inmueble bajo estudio, localizado en la referida Unidad de Planeamiento Zonal, invocando como hecho generador “la asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad...” (folio 58), circunstancia que fue registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1402141 (anotación 3, folio 23).

No obstante y aunque la Resolución 679 de 2012 haya incluido el predio ubicado en la Carrera 1 No. 72A -74 identificado con Chips AAA0094CPHY y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1402141 de la UPZ 88 El Refugio, como responsable del gravamen de plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, el estudio comparativo de norma efectuado por la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando No. 3-2012-11472 del 26 de diciembre de 2012 concluye que el predio en cuestión debe conservar las características tipológicas y morfológicas exigidas para los inmuebles de Interés Cultural, por lo que no se puede presentar mayor edificabilidad y por ende, no se configura hecho generador del efecto plusvalía.

Por consiguiente, al no existir hecho generador de plusvalía por asignación de un mayor aprovechamiento del predio en edificación, le asiste la razón al apoderado de los señores Sáenz Camacho y Pizano de Sáenz al afirmar que en el caso del inmueble de sus representados se presenta una contradicción en las medidas impuestas al mismo como Bien de Interés Cultural y a su vez responsable del efecto plusvalía por mayor edificabilidad, pues la conservación impide que el predio sea desarrollado con un mayor potencial constructivo, que es de donde se deriva la generación del gravamen.



Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante 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 con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

Tal actuación contradice el artículo 74⁴ de la Ley 388 de 1997 y causa un agravio no justificado, al gravar el inmueble con plusvalía con fundamento en un hecho generador que no se dio; por tal razón este despacho procederá a revocar parcialmente la Resolución cuestionada.

Por lo tanto, en el marco de la normativa señalada y en aplicación de los estudios técnico emitidos por las Direcciones de Patrimonio y Renovación Urbana y de Norma Urbana mediante los memorandos números 3-2012-10997 y 3-2012-11472 del 13 y 26 de diciembre de 2012, se concluye que no se configuró hecho generador de plusvalía por mayor aprovechamiento del predio en edificabilidad. En consecuencia, se reúnen los requisitos exigidos por los numerales primero y tercero del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en tanto se verifica que el acto administrativo en relación con el mencionado inmueble contradice el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y genera una carga injustificada en cabeza del peticionario, siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, respecto del predio ubicado en la Carrera 1 No.72 A-74 de la UPZ 97/88 El Refugio/Chicó – Lago.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar parcialmente la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, en el sentido de excluir de la generación y pago del efecto plusvalía el predio ubicado en la Carrera 1 No. 72A- 74, identificado con Chip AAA0094CPHY y Folio de Matrículas Inmobiliaria 50C-1402141 de la UPZ 97/88 El Refugio Chicó/Lago, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

⁴ “**Artículo 74°.-** Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
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...”



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, mediante 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 con el Decreto Distrital No. 059 de 2007, dentro de la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Carrera 1 No. 72A-74, identificado con Chip AAA0094CPHY y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1402141.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar la presente resolución al doctor Juan Felipe Caicedo Chaux, identificado con la cédula de ciudadanía 94.063.058 de Cali y portador de tarjeta profesional de abogado No. 160.029 del C.S.J. quien actúa como apoderado especial de la señora Carmen Sáenz Pizano, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.480.990 de Bogotá, quien a su vez actúa como apoderada general de los señores Álvaro Sáenz Camacho y Leonor de las Mercedes Pizano de Sáenz, identificados con las cédulas de ciudadanía números 1.099 y 20.081.089 de Bogotá respectivamente, advirtiéndole que contra ésta no procede ningún recurso en la vía administrativa y no revive los términos para acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa.

ARTÍCULO TERCERO. Una vez en firme la presente resolución remitir copia a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro, para lo de su competencia y remitir el expediente a la Dirección de Economía Urbana.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los **23 ENE. 2013**

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

- Aprobó: Laura Lucía Díaz Mojica -Subsecretaria Jurídica (E)
- Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez -Directora de Trámites Administrativos
- Proyectó: Jorge Enrique Suárez Medina- Profesional Universitario