



01 MAR. 2013

## Resolución No. 0135

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRK, Folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

### 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 016 de 2013, 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 mediante el Decreto Distrital 059 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 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”.

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

OT



Continuación de la Resolución No.

0135

01 MAR. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carrera1 No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

Que los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carrera 1 No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRK, Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago, fueron incluidos en la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, por considerarlo generador del efecto plusvalía *“por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad”* (folio 30).

Que mediante petición radicada en esta Secretaría con el número 1-2012-57326 del 27 de diciembre de 2012, la señora Gloria Esperanza Arias López identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.020.085 de Tunja, quien actúa como representante legal de Neos 76 S.A.S.-vocera del patrimonio autónomo Neos Rosales, solicitó efectuar un estudio comparativo de norma entre los Decreto 075 de 2003 y 059 de 2007 y la revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012 en lo que respecta a los inmuebles ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carrera 1 No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68, para que se excluyan de la generación y pago de la participación del efecto plusvalía, argumentando que los precitados inmuebles fueron excluidos de la Resolución 220 de 2004. Además alega que dicho gravamen le genera un agravio injustificado, dado que el mismo mantiene los predios fuera del mercado inmobiliario.

Entre sus argumentos sostiene que la revocatoria directa de la referida resolución se requiere para poder adelantar la venta y posterior registro de la escritura de venta ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (folios 1 y 2)

Que el 9 de enero de 2013, mediante memorando 3-2013-00079 la Dirección de Trámites Administrativos de esta entidad solicitó a la Dirección de Norma Urbana concepto técnico sobre el estudio comparativo de norma, tendiente a determinar si los predios antes citados son o no objeto de efecto plusvalía, para decidir la solicitud de revocatoria directa parcial del acto administrativo aquí cuestionado (folio 7).

Que el 9 de enero de 2013 a través del oficio 2-2013- 00532, la Directora de Trámites Administrativos requirió a la señora Gloria Esperanza Arias López, para que aportara los certificados de tradición y libertad de los inmuebles objeto de reclamación, documentación necesaria para el estudio y decisión de la solicitud de revocatoria directa por ella solicitada (folio 8).



Continuación de la Resolución No. 0135 01 MAR. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

Que el 18 de enero de 2013, a través del memorando 3-2013-00285 la Dirección de Norma Urbana emitió concepto técnico (folio 11).

Que el 22 de enero de 2013, a través del escrito con radicado 1-2013-02243 la interesada aportó la documentación solicitada el 9 de enero de 2013 con el oficio 2-2013- 00532 (folio 13 a 25).

Que el 8 de febrero de 2013, la Dirección de Trámites Administrativos mediante el memorando 3-201300634, solicitó a la Dirección de Norma Urbana efectuar la revisión del concepto técnico rendido con el memorando 3-2013-00285 del 18 de enero de 2013, en razón a que el estudio efectuado por la norma anterior Decreto 075 de 2003 dichos predios fueron considerados individualmente, y ahora se trata del englobe de los mismos que incrementa el área del nuevo predio (folio 32).

Que la Dirección de Norma Urbana mediante el Memorando 3-2013-00783 del 15 de febrero de 2013, expidió el concepto técnico en el que se efectuaba la comparación normativa entre los regímenes normativos, Acuerdo 6 de 1990 y el POT. Concepto que será objeto de análisis en las consideraciones del Despacho (folios 33 a 35)

Que una vez cumplido el requerimiento de la peticionaria y rendidos los conceptos técnicos peticionados, procede el despacho a decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, solicitada por la señora Gloria Esperanza Díaz López, 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:



Continuación de la Resolución No.

**0 1 3 5**

**01 MAR. 2013**

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

“(…)

*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 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:

---

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



Continuación de la Resolución No. 0135 01 MAR. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

*“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 Gloria Esperanza Arias López (folio 31)

## **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 Administrativo<sup>3</sup>. De igual manera, la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda en relación con los predios citados, 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 36).

## **3. Análisis del caso concreto**

Solicita la peticionaria la revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012 en lo que respecta a sus inmuebles, argumentando que los predios localizados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carrera 1 No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 no fueron incluidos en la Resolución 220 de 2004 como responsables del efecto plusvalía. Por tanto se debe excluir de la generación y pago de la participación del efecto plusvalía, ya que dicho gravamen le genera un agravio injustificado, dado que el mismo mantiene los predios fuera del mercado inmobiliario.

Además sostiene que la revocatoria directa de la referida resolución se requiere para poder adelantar la venta y posterior registro de la escritura de venta ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (folios 1 y 2)

<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. 0135 01 MAR. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

Frente a lo aquí solicitado, 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 20012, pues el registro del efecto plusvalía, no impide la transferencia del dominio ni saca el bien del comercio.

Tampoco es objeto de revocatoria el hecho que los inmuebles no hayan sido incluidos en la Resolución 220 de 2004 como responsables del efecto plusvalía, en vigencia del Decreto 075 de 2003, pues si no se configuró ningún hecho generador del efecto plusvalía no podrian ser incluidos en la referida resolución.

Ahora bien, si con la acción urbanística definida en el Decreto 059 de 2007, se permitió a los inmuebles un mayor potencial en edificabilidad, u ocurrió cambio de usos a unos más rentables de los permitidos en la normativa anterior (Decreto 075 de 2003) actuaciones constitutivas de efecto plusvalía bien podía la administración liquidarla y solicitar su cobro a quienes sean responsables del tributo.

Por otra parte y en cuanto a la realización del nuevo estudio comparativo de norma que determine si en efecto los anunciados inmuebles son responsables del gravamen de plusvalía, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría a través del memorando número 3-2013-00783 del 15 de febrero de 2013 realizó el estudio de comparación normativa entre los dos sistemas normativos Acuerdo 6 de 199 - Decretos 735 de 1993 y 1210 de 1997 y POT- Decreto 059 de 2007, tendiente a determinar si en la acción urbanística definida en la nueva norma se configuraron hechos generadores constitutivos de efecto plusvalía que los haga responsables de este tributo. En dicho concepto la Dirección de Norma Urbana conceptuó (folios 33 a 35).

“(…)

*En atención a su solicitud y como complemento a nuestro oficio 3-2013-00285 del 18 de enero del 2013, con el fin de evaluar la participación en plusvalía, de manera atenta manifestamos que se compararon los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del Decreto 736 de 1993 Decreto 1210 de 1997 y Acuerdo 6 de 1990 (Norma anterior), frente a las normas del Decreto 059 de 2007 (Norma POT actual), reglamentario de la UPZ - 88/97 CHICO LAGO EL REFUGIO, las cuales se resumen en el siguiente cuadro:*



Continuación de la Resolución No. **0135** 01 MAR. 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.

	<b>NORMA ANTERIOR – ACUERDO 6 DE 1990 (Decreto 736 de 1993 y 1210 de 1997)</b>	<b>NORMA ACTUAL - POT (Decreto 059 DE 2007 - UPZ 88/97 CHICO LAGO EL REFUGIO)</b>
Sectorización:	CRE 01 – 6 A C – 2. E. MET.	Sector Normativo: 13 Subsector Edificabilidad: A Subsector Usos: I
Tratamiento:	CONSERVACION URBANISTICA	CONSOLIDACION URBANISTICA
Área de Actividad:	RESIDENCIAL ESPECIAL 01	RESIDENCIAL NETO
Altura (No. pisos):	6	6
Tipología:	AISLADA	CONTINUA
Antejardín (m.):	5.00	5.00
Índice de Ocupación:	-	0.70
Índice de Construcción:	-	3.00
Voladizo:	1.50 m por AK 1 (perfil = 25.00 m) Nota 1	1.50 m por AK 1 (perfil = 25.00 m) Nota 1

Nota 1: Ancho de vía según plano No. 68/4 - urb. Rosales.

En el siguiente cuadro se presentan, para cada uno de los escenarios normativos DECRETO 736 DE 1993 – norma anterior (Acuerdo 6 de 1990) y DECRETO 059 DE 2007 – norma actual (POT), los resultados de los ejercicios de cálculo de potencial constructivo con base en la información cartográfica del plano de loteo No. 68/4:

**POTENCIALES DE NORMA**

<b>NORMA ACUERDO 6 DE 1990 (Decreto 736 de 1993)</b>		<b>NORMA POT (Decreto 059 de 2007)</b>	
CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
AREA (Según linderos del plano de loteo)	1296.00 m2	AREA (Según linderos del plano de loteo)	1296.00 m2
AREA OCUPABLE PISO 1	756.00 m2	AREA OCUPABLE PISO 1	756.00 m2
AREA OCUPABLE PISOS SUPERIORES	750.00 m2	AREA OCUPABLE PISOS SUPERIORES	831.00 m2
AREA OCUPABLE PISOS 2 a 6	3750.00 m2	AREA OCUPABLE PISOS 2 a 6	4155.00 m2
AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	241.12 M2		
AREA CONSTRUIBLE TOTAL (Con aislamientos)	4747.12 m2	AREA CONSTRUIBLE TOTAL (con aislamientos)	4911.00 m2
(menos punto fijo: 10% del ACT)	4272.41 m2	(menos punto fijo: 10% del ACT)	4419.90 m2



Continuación de la Resolución No. **0135** **01 MAR. 2013**

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carrera1 No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matricula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.

I. O. DECRETO	-	I. O. DECRETO	(0,70)	907.20 m2
I. C. DECRETO	-	I. C. DECRETO	(3,00)	3888.00 m2

DIFERENCIA entre el ACT del DECRETO 736 de 1993  
Norma Acuerdo 6/90 y ACT por índice del DECRETO 059  
DE 2007, Norma POT, una vez descontados los puntos fijos  
(10%):

**-384.41 m2**

A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta una DISMINUCIÓN del potencial constructivo de **384.41 M2**, respecto del que permitía la norma precedente (Acuerdo 6 de 1990), se concluye que para el englobe de la solicitud NO se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Valor resultante de establecer la diferencia entre el área total de construcción del POT (Índice de Construcción) y el área total construida del Acuerdo 6 /90 (a las cuales se descuenta el 10% de punto fijo).

El presente concepto se expide con base en los presupuestos normativos aquí señalados. En los eventos en que se supere el potencial constructivo calculado en el presente concepto, este dejará de tener validez.

El presente estudio normativo, se realiza únicamente con el fin de comparar la reglamentación de la UPZ (Decreto 059 DE 2007) con las normas anteriores a esta (Decreto 736 de 1993 – norma Acuerdo 6/90), para conocer si existen posibles hechos generadores de plusvalía, razón por la cual no avala, ni es fundamento para determinar áreas, linderos o condiciones normativas diferentes al objeto de este estudio. En lo demás, el oficio 3-2013-00285 del 2013-01-18, continua vigente.

Ahora bien al verificar el análisis comparativo entre los dos sistemas normativos, realizado por la Dirección de Norma Urbana se observa que en efecto en aplicación del Decreto 059 de 2007 se presenta una disminución del potencial constructivo de 384.41 m2, en relación con el permitido por el Acuerdo 6 de 1990, que autorizaba un área total de 4.272.41 m2, frente a los 3.888 m2 de área total construida permitida por el Decreto 059 de 2007, norma POT.

Lo anterior permite concluir que para el caso del englobe de predios que ahora nos ocupa, no se configura ningún hecho generador de efecto plusvalía, pues la acción urbanística contenida en el Decreto 059 de 2007, antes que permitir un incremento en el potencial constructivo de los predios lo que hizo fue disminuirlo en 384.41 m2 debido al índice de construcción fijado para el sector Normativo 13 de la UPZ Chicó Lago Refugio.

OK





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

0 1 3 5

01 MAR. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

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 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 de los inmuebles bajo estudio, localizados en el Sector Normativo 13, invocando como hecho generador “la asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad” (folio 30), circunstancia que fue registrada en los Folios de Matrícula Inmobiliaria (50C-911118 (anotación 10, folio 14 vuelto, 50C-1385980 anotación 6 folio 16 vuelto, 50C-516239 anotación 15 folio 19 vuelto).

No obstante y aunque la Resolución 679 de 2012 haya incluido los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ y AAA0093MRKC, Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980 y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago, como responsables 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. 3-2013-00285 del 18 de enero de 2013 y 3-2013-00783 del 15 de febrero concluye que para el predio en cuestión no se presenta incremento en el área construible, por lo que 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 a la peticionario al afirmar que para sus inmuebles la nueva reglamentación no contempló ninguna variación en la norma que sustente un mayor aprovechamiento en edificabilidad, por lo que la aplicación del efecto plusvalía a sus inmuebles constituye un error que le está causando un agravio injustificado, al gravarlos con



Continuación de la Resolución No. 0 1 3 5

01 MAR. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

plusvalía con fundamento en un hecho generador que no se configuró; y 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 del estudio técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana mediante los memorando números 3-2013-00285 y 3-2013-00783 del 18 de enero y 15 de febrero de 2013 respectivamente, se concluye que no se configuró hecho generador de plusvalía por mayor aprovechamiento de los precitados inmuebles en edificabilidad.

En consecuencia, se reúnen los requisitos exigidos por el numeral tercero del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en tanto se verifica que hay una carga injustificada en cabeza de la peticionaria, siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 679 de 2012, respecto de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carrera 1 No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 de la UPZ97/88 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 liquidación y pago del efecto plusvalía a los predios localizados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68, identificados con los CHIPS números AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar la presente resolución a la señora Gloria Esperanza Arias López, identificada con cédula de ciudadanía No 40.020.085 de Tunja, quien en la presente actuación actúa en calidad de apoderada de la Sociedad Fiduciaria Central S.A, y representante Legal de la Sociedad Neos 76 S.A.S. Nit 900485393-5 vocera del Patrimonio Autónomo

OK



Continuación de la Resolución No. 0 1 3 5

01 MAR. 2013

*Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 679 del 30 de mayo de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la que se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 76A -36, Avenida Carreral No. 76 A-46, Avenida Carrera 1 No. 76 A-66, apartamentos 101 y 102 y Avenida Carrera 1 No. 76 A-68 identificados con los CHIPS AAA0093MREP, AAA0093MRFZ, AAA0093MRHK, AAA0093MRJZ y AAA0093MRKC, Folios de Matrícula Inmobiliaria números 50C-911118, 50C-1385980, 50C-175624, 50C-72127, y 50C-516239 de la UPZ El Refugio/ Chicó Lago.*

Fideicomiso Neo Rosales, 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 Sur, 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 01 MAR. 2013

**GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN**  
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó:	Ximena Aguillón Mayorga -Subsecretaria Jurídica.	
Revisó:	Adriana del Pilar Vergara Sánchez -Directora de Trámites Administrativos	
Proyectó:	Jorge Enrique Suárez Medina- Profesional Universitario	