



RESOLUCIÓN No. 0226

21 MAR 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 92 No72 A-74, identificado con CHIP AAA0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189, de la UPZ 30 BOYACÁ REAL.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades legales asignadas por los artículos 36, 93 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por el artículo 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 1997¹, señala que “Estarán obligados a la declaración² 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 mediante el Decreto Distrital 070 de 2002 se reglamentó “(...) la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 30, BOYACÁ REAL, ubicada en la Localidad de ENGATIVÁ, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente Decreto.”

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”.

Que el predio ubicado en la Carrera 92 No.72A-74, identificado con CHIP AAA 0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189; fue incluido en la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, por considerarlo generador de efecto plusvalía “por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación” (folio 10).

¹ Ley 388 de 1997. **Participación en la plusvalía. Artículo 73º.- Noción.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital. Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios. (Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007)

² Expresión declarada nula por el Consejo de Estado-Sala de lo Contencioso Administrativo mediante sentencia del 5 de diciembre de 2011.



RESOLUCIÓN No. 0226

21 MAR 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 92 No72 A-74, identificado con CHIP AAA0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189, de la UPZ 30 BOYACÁ REAL.

Que a través del memorando No. 3-2009-20598 del 21 de diciembre de 2009, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría informó a la Dirección de Economía Urbana que se efectuó un estudio técnico con el fin de determinar los sectores en los que efectivamente se da el potencial generador del efecto plusvalía (folios 13 a 16).

Que el 21 de febrero de 2013, a través de la radicación 1-2013-11334 de esta Secretaría, el señor Dairo Alberto Agudelo García, identificado con la cédula de ciudadanía 19.277.641 presentó ante esta entidad solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, en relación con el predio antes mencionado, argumentando que por mayor área edificable como hecho generador de plusvalía "... mi predio no genera una mayor área edificada. b) Debo pagar más de catorce millones de pesos (\$14.000.000) cifra de dinero que no poseo. Y que además viene a hacer más gravosa mi situación dado la existencia de una anotación e inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria me ha hecho imposible la venta, (...)." (folios 1 a 4).

Que según verificación en el Sistema Integrado de Norma Urbana (SINU-POT) de esta entidad, los predios objeto de estudio, se encuentran ubicados en el Sector normativo 1 de la UPZ No. 30, Boyacá Real (folio 6).

Que procede éste despacho a resolver la solicitud de revocatoria directa 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:



RESOLUCIÓN No. 0226

21 MAR 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 92 No72 A-74, identificado con CHIP AAA0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189, de la UPZ 30 BOYACÁ REAL.

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 de 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.

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

2.1. Procedencia

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 los solicitantes 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 1° 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 objeto de revocatoria no fue objeto de los recursos de la vía administrativa por parte del peticionario (folios 17 y 18).

De igual manera, la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda por el solicitante de la presente revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Director del Departamento Administrativo de



RESOLUCIÓN No. 0226

21 MAR 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 92 No72 A-74, identificado con CHIP AAA0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189, de la UPZ 30 BOYACÁ REAL.

Planeación Distrital, hoy 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 19).

2.2. Oportunidad

La solicitud de revocatoria directa parcial presentadas ante esta Secretaría, se ajustan a lo establecido en el artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo^[4].

3. Problema jurídico

Le corresponde a este despacho establecer si es procedente la solicitud de revocatoria directa parcial contra la Resolución 498 de 2005, con el fin de exonerar al peticionario del pago del gravamen del efecto plusvalía. Para determinar lo anterior, se analizarán los argumentos presentados y lo plasmado en el concepto técnico 3-2013-00949 del 25 de febrero de 2013, proferido por la Dirección de Norma Urbana.

4. Análisis del caso en concreto.

Los solicitante señalan que al predio objeto de estudio les fue liquidado el efecto plusvalía a través de la Resolución 498 del 4 de agosto de 2005 y solicita la revocatoria directa parcial del citado acto administrativo, argumentando que “...En la actualidad, me veo obligado a sacar este bien de mi patrimonio, dado lo difícil de mi situación económica por haber quedado desempleado desde el año 2010.(...) b) Debo pagar más de catorce millones de pesos (\$14.000.000) cifra de dinero que no poseo. Y que además viene a hacer más gravosa mi situación dado que la existencia de una anotación e inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria me ha hecho imposible la venta, por su alto valor el cual debo yo trasladar al valor de venta; lo que hace que el precio se convierta en elevado teniendo en cuenta la zona en que está localizado.”

Además, en cuanto al hecho generador de plusvalía afirmó que “... en el predio de mi propiedad no existen nuevas áreas con cambio de uso, la zona es residencial, no poseo o tengo local comercial alguno que me genere renta de ninguna índole. Los linderos no se han modificado desde el día en que adquirí dicho inmueble (...).”.

En relación con lo señalado por el señor Agudelo García, en cuanto a la falta de dinero para cancelar el gravamen, se debe precisar que no es una causal de revocatoria directa consagrada en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y en ese sentido no es argumento

^[4] “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”.



RESOLUCIÓN No. **0226**

21 MAR 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 92 No72 A-74, identificado con CHIP AAA0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189, de la UPZ 30 BOYACÁ REAL.

válido para proceder a ella; sin embargo, con fundamento en lo preceptuado en la norma en comento, esta entidad iniciará de oficio el estudio de la revocatoria directa y procederá a revisar si en el presente caso existe el hecho generador de la participación en plusvalía, de acuerdo con los análisis allegados a la actuación bajo estudio.

El entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la Resolución 220 del 22 de abril de 2004 por medio de la cual se liquidó el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los predios localizados entre otras en la UPZ No. 30, BOYACÁ REAL, ordenó la liquidación de la plusvalía al inmueble localizado en la Carrera 92 No.72 A-74 y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189; del sector normativo 1, de propiedad del señor Dairo Alberto Agudelo García, aduciendo como hecho generador "Por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación", registrado en el folio de matrícula inmobiliaria Anotación No. 17, visible a folio 11 del expediente.

Al respecto, es preciso citar lo que sobre el particular determinó la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría a través del Concepto Técnico con radicado No. 3-2009-20598 del 21 de diciembre de 2009; que en cuanto a los sectores con potencial generador del efecto plusvalía de la UPZ No. 30, BOYACÁ REAL, señaló:

"Identificación de los sectores normativos con efecto plusvalía señalados en el Artículo 11 del Decreto 070 de 2002, reglamentario de la UPZ 30 "BOYACA REAL":

| HECHO GENERADOR | SECTORES NORMATIVOS |
|--|----------------------------|
| <i>Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable:</i> | <i>4,6,8,18</i> |
| <i>Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad:</i> | <i>1,12</i> |

2. Identificación y revisión de sectores en la Resolución 220 de 2004... (...)

3. Identificación de la norma aplicable en Acuerdo 6 de 1990... (...)

4. Verificación de la norma aplicable en cada uno de los sectores normativos señalados en el punto 2... (...)

5. Sistematización de los datos identificados en los puntos 3 y 4 en la Tabla No. 1... (...)

6. Para concluir si existe hecho generador del efecto plusvalía por asignación de nuevo tratamiento por mayor edificabilidad en el sector 1 identificado, se tomó una muestra de predios localizados en cada uno de los polígonos de (sic) Acuerdo 6 de 1990 y en cada uno de los sectores normativos de la UPZ. El ejercicio busca comparar alturas, áreas, aislamientos, e índices y arroja como resultado la diferencia en áreas entre la permitida en el escenario POT y



RESOLUCIÓN No. 0226

21 MAR 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 92 No72 A-74, identificado con CHIP AAA0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189, de la UPZ 30 BOYACÁ REAL.

la permitida en el Acuerdo 6 de 1990. En todas las muestras se produjo una disminución del potencial constructivo respecto del que permitía la norma precedente, por lo tanto se concluye que no se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificada en el sector normativo 1 de la UPZ en mención (Ver Tabla No. 2 anexa)” (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

Lo anterior significa que, respecto al hecho generador de plusvalía “*Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad*”, en el Sector normativo 1 de la UPZ No. 30, BOYACÁ REAL, se presenta una disminución del potencial constructivo de acuerdo con lo establecido en el POT y con lo que permitía la norma anterior, esto es el Acuerdo 6 de 1990, no configurándose hecho generador de plusvalía por mayor área edificada.

En consecuencia, en aplicación de la normativa señalada y del estudio técnico emitido por la Subsecretaría de Planeación Territorial en el presente caso, no se configura hecho generador de plusvalía por la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable o por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, razón por la cual es procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, respecto al predio objeto de estudio. Así las cosas, se advierte que se reúnen los requisitos exigidos en el numeral 3 del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en tanto que se verifica que hay una carga injustificada en cabeza del peticionario.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar parcialmente la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, en el sentido de excluir de la generación y aplicación del efecto plusvalía al predio ubicado en la Carrera 92 No.72A-74, identificado con CHIP AAA 0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar personalmente la presente decisión al señor Dairo Alberto Agudelo García identificado con la cédula de ciudadanía 19.277.641, en su condición de propietario del predio citado en precedencia, advirtiéndole que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa y no revive términos para acudir a la jurisdicción contencioso administrativo.



RESOLUCIÓN No. 0226

21 MAR 2013

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 92 No72 A-74, identificado con CHIP AAA0064ZLEA y folio de matrícula inmobiliaria 50C-156189, de la UPZ 30 BOYACÁ REAL.

ARTICULO 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.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Ximena Aguillón Mayorga - Subsecretaría Jurídica. *wt*
Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos. *GVA*
Proyectó: Alicia Violeta Valencia Villamizar – Abogada Dirección de Trámites Adm. *AV*