

RESOLUCIÓN No. **0593** 29 MAYO 2013

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las facultades legales conferidas por los artículos 36, 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 15 de diciembre de 2004, el Alcalde Mayor de la ciudad expidió el Decreto Distrital **399** "Por la cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 28, EL RINCÓN, ubicada en la Localidad de SUBA".

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 el 04 de agosto de 2005, de conformidad con lo establecido en las disposiciones citadas, la entonces Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 498 "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas objeto de dicha participación, correspondientes a las Unidades de Planeamiento Zonal 82 Patio Bonito, 28 El Rincón. 54 Marruecos, 50 La Gloria, 84 Bosa Occidental, 56 Danubio, 86 El Porvenir, 57 Gran Yomasa, 71 Tibuyanes, 58 Comuneros, 68 El Tesoro y 67 El Lucero, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

Que los predios localizados en la Carrera 107 No. 139 – 33 y en la Carrera 107 No. 139 – 29 identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS, y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N – 20271868 y 50N – 20081774 de la UPZ 28 "EL RINCÓN", fueron incluidos en la Resolución 498 de 2005, como generador de efecto plusvalía "(...) por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad" (folio 13).

<sup>1</sup> Expresión declarada nula por el Consejo de Estado-Sala de lo Contencioso Administrativo mediante sentencia del 5 de diciembre de 2011

RESOLUCIÓN No. 0593 29 MAYO 2013

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

Que el 8 de abril de 2013, a través de las radicaciones 1-2013-26744 y 1-2013-26746, el señor Eduardo Enrique Montaña Sabogal, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.326.797 y tarjeta profesional de abogado número 186.254 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la sociedad Cedros y Caobas Marín & Cia. S en C, representada legalmente por el señor Guillermo Alfonso Marín Vásquez, identificado con cédula de ciudadanía 19.434.194, y propietaria de los inmuebles antes referidos, solicitó la revocatoria directa parcial de las Resoluciones 220 de 2004 y 498 de 2005 (folios 1 a 2 y 17 a 18).

Que el 9 de abril de 2013, mediante memorando No. 3-2013-02450, la Dirección de Trámites Administrativos, solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si los predios ubicados en Carrera 107 No. 139 – 33 y en la Carrera 107 No. 139 – 29 identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS, y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N – 20271868 y 50N – 20081774 de la UPZ 28 “EL RINCÓN son o no generadores del efecto plusvalía (folio 35).

Que el 6 de mayo de 2013, a través del memorando No. 3-2013-03410, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la referida solicitud (folios 42 y 43).

Que corresponde a este despacho decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de las Resoluciones 220 de 2004 y 498 de 2005 solicitadas por el señor Eduardo Enrique Montaña Sabogal, a lo cual procederá previos los siguientes:

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### Precisión previa

El artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>2</sup> le atribuye a la administración la facultad para acumular de manera oficiosa o a petición de parte las peticiones relacionadas con una misma actuación o con actuaciones que tengan el mismo efecto. Por tanto, como quiera que las peticiones de revocatoria de las Resoluciones 220 de 2004 y 498 de 2005 presentadas por el solicitante, recaen sobre el mismo acto administrativo y pretenden el mismo efecto, este Despacho, en aplicación del mencionado artículo encuentra procedente su acumulación.

<sup>2</sup> Ley 1437 del 18 de enero de 2011 “ Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”

0593 29 MAYO 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

### 1. Análisis sobre la revocatoria directa

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo adoptado mediante la Ley 1437 de 2011, desarrolla en su Título III, Capítulo IX la figura jurídica de la revocatoria directa como un mecanismo que permite a la propia administración, de oficio o a solicitud de parte, la revisión de sus propios actos.

En el artículo 93 ibídem, se enuncian de manera taxativa las causales por las cuales pueden ser revocados los actos administrativos, así:

*"ARTÍCULO 93. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que las hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:*

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona."*

Se constituye así la revocatoria directa como una prerrogativa de la administración para volver sobre sus propios actos y retirarlos del mundo jurídico si se presenta alguna de las causales anteriormente enunciadas.

En palabras de la Corte Constitucional, la revocabilidad es una de las características propias del acto administrativo, que se traduce en la potestad de la administración para revisar y volver a decidir sobre las cuestiones o asuntos sobre los cuales ha adoptado una decisión invocando 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>3</sup>.

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

RESOLUCIÓN No. 0593 29 MAYO 2013

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

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

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

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece como requisito de procedibilidad, tendiente a la admisión de la solicitud de revocatoria directa, que se presente en relación con actos administrativos expedidos por autoridad competente respecto de los cuales el solicitante no haya ejercitado los recursos de la vía administrativa, conforme lo indica el artículo 94, que dispone:

*"Artículo 94. Improcedencia. La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 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, los actos administrativos cuya revocatoria se solicita no fueron objeto de los recursos de la vía administrativa por parte del propietario del inmueble (folios 36 a 39).

### **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>4</sup>, toda vez que la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda en la que se cuestione la legalidad de las Resoluciones 220 de 2004 y 498 de 2005, en relación con los predios aquí indicados. Lo anterior, 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 (folios 40 y 41).

---

<sup>4</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".

RESOLUCIÓN No. 0593 29 MAYO 2013

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

### 3. Argumentos del solicitante

Señala el peticionario que la sociedad a la que representa se le han afectado sus derechos patrimoniales, ya que la inclusión de los inmuebles como predios objeto de la participación en plusvalía desborda la teoría de las cargas públicas.

Indica que es necesario que se realice un estudio comparativo de norma entre el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 399 del año 2004 reglamentario de la UPZ 28 "El Rincón", con el fin de llevar a cabo la revocatoria directa parcial de las Resoluciones 220 del 20 de abril de 2004, y 498 del 4 de agosto de 2005.

Lo anterior, con el fin de excluir la generación y pago de la plusvalía que recae sobre los inmuebles de propiedad de su mandante, ya que es necesario que este gravamen se revoque para adelantar la venta y posterior registro de Escritura Pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Finalmente, señala que el gravamen de plusvalía está causando un agravio injustificado, por cuanto el mismo es muy costoso y la sociedad que representa no cuenta con los recursos para cancelarlo.

### 4. Problema jurídico

De conformidad con los argumentos expuestos por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría establecer, en primer lugar, si de conformidad con la normatividad aplicable los predios bajo estudio son objeto de cobro de la participación en plusvalía; y en segundo lugar, si con la expedición de las Resoluciones 220 de 2004 y 498 de 2005 se presentó alguna de las causales descritas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para proceder con su revocatoria.

Para resolver el anterior problema jurídico, esta Secretaría con fundamento en el concepto técnico y análisis normativo realizado por la Dirección de Norma Urbana de la entidad, determinará si se cumplen los requisitos para proceder con la revocatoria parcial de las Resoluciones 220 de 2004 y 498 del 4 de agosto de 2005.

RESOLUCIÓN No. **0593** 29 MAYO 2013

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

## 5. Análisis del caso concreto

### 5.1. Respetto de la solicitud de revocatoria directa de la Resolución 220 de 2004

A pesar de que el apoderado de la sociedad Cedros y Caobas Marín & Cía., solicita en su escrito que se revoque parcialmente la Resolución 220 del 20 de abril de 2004 con el fin de que se excluya del pago de la participación en plusvalía a los predios de propiedad de la sociedad mandante, la mencionada Resolución no se refiere a la UPZ 28 "El Rincón" a la que pertenecen los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139-33 y Carrera 107 No. 139-29 y por lo tanto no es procedente la solicitud de revocatoria parcial del mencionado acto administrativo.

Es necesario mencionar que el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, expidió las siguientes Resoluciones:

- i) 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*"
- ii) Resolución 498 de 2005 del 4 de agosto de 2005 "*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas objeto de dicha participación, correspondientes a las Unidades de Planeamiento Zonal 82 Patio Bonito, 28 El Rincón, 54 Marruecos, 50 La Gloria, 84 Bosa Occidental, 56 Danubio, 86 El Porvenir, 57 Gran Yomasa, 71 Tibuyanes, 58 Comuneros, 68 El Tesoro y 67 El Lucero, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.*

Los inmuebles ubicados en la Carrera 107 No. 139-33 y Carrera 107 No. 139-29, pertenecen a la UPZ 28 "El Rincón" que fue reglamentada mediante el Decreto 399 de 2004 mediante el cual se modificó el potencial de edificabilidad de los mencionados inmuebles con respecto a las disposiciones del Acuerdo 6 de 1990, lo que trajo como consecuencia la expedición de la Resolución 498 de 2005 mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para estos inmuebles.

Por todo lo anterior, es claro que la Resolución 220 de 2004 al liquidar el efecto plusvalía para algunas de las Unidades de Planeamiento Zonal de la ciudad, no incluyó dentro de éstas a la UPZ 28 "El Rincón" a la que pertenecen los inmuebles de propiedad de la sociedad Cedros y Caobas Marín &

RESOLUCIÓN No. 0 5 9 3 29 MAYO 2013

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matricula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

Cía. S en C, razón por la cual, a juicio de este despacho, no existe razón jurídica alguna para que el apoderado de la sociedad solicite la revocatoria directa parcial del mencionado acto administrativo por lo que este despacho negará la solicitud en este sentido.

### **5.2 Respecto de la Resolución 498 del 4 de agosto de 2005**

Una vez, aclarado lo anterior, este despacho hará referencia a los argumentos que sustentan la solicitud de revocatoria directa de la Resolución 498 de 2005 presentada por el apoderado de la sociedad interesada:

**5.2.1** En primer lugar, la carencia de recursos económicos no es un fundamento legal que impida el recaudo o exonere al responsable del pago del efecto plusvalía así como tampoco es un elemento que configure una causal de revocatoria directa de las contempladas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Lo anterior, si se tiene en cuenta que el gravamen de plusvalía se genera por un mayor valor económico que adquieren los inmuebles cuando por virtud de una acción urbanística se les incrementa su potencial constructivo en edificabilidad o el desarrollo de usos más rentables. Así pues, de ese valor adicional alcanzado por el inmueble, es que la administración reclama un porcentaje y es lo que se conoce como la participación del efecto plusvalía, la cual de configurarse el hecho generador, se torna impositiva sin distinción de la condición económica con la que cuenten los responsables del gravamen.

**5.2.2** Por otro lado y con referencia a que la imposición del referido tributo impide realizar la venta de los inmuebles y el posterior registro de la escritura ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el despacho precisa que, al igual que lo indicado en el numeral anterior, 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 220 de 2004, pues el registro del efecto plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria no saca el inmueble del comercio, ni impide la transferencia del derecho de dominio por lo que no es un argumento válido para proceder a ella.

RESOLUCIÓN No. **0593**, 29 MAYO 2013

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA01540JEP y AAA0129HFMS y Folios de Matricula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

**5.3** Frente a la solicitud de realizar un estudio comparativo de norma entre el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 399 del año 2004, reglamentario de la UPZ 28 "El Rincón", este despacho procedió a solicitar la elaboración de un estudio técnico a la Dirección de Norma Urbana, que fue expedido mediante memorando 3-2013-3410 del 6 de mayo de 2013.

Por lo anterior, para determinar si en efecto el predio en estudio es responsable del efecto plusvalía, el despacho entra a analizar el contenido del concepto técnico antes citado, en el cual, la Dirección de Norma Urbana indicó:

*"(...) Los predios objeto de la consulta se localizan en el sector normativo 3, subsector de usos I de la UPZ No. 28, EL RINCON, Área de actividad Residencial Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, Tratamiento de Mejoramiento Integral, Modalidad Intervención Complementaria.*

*El artículo 13 del Decreto 399 del 15 de diciembre 2004 reglamentario de la UPZ 28 EL RINCON, determinó que para el sector Normativo 3, según la plancha No. 3 se configuran hechos generadores del efecto plusvalía "por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad. Según Plancha No. 3 (sic)".*

*Se compararon los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del Acuerdo 6 de 1990, frente a las normas del Decreto 399 de 2004, reglamentario de la UPZ – 28 EL RINCON (Norma POT), las cuales se resumen en el siguiente cuadro:*

	NORMA ANTERIOR - (Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993 y Resolución No. 1126 de 1996)	NORMA – POT
Sectorización:	ARG03-3/5C	Sector Normativo: 3 Subsector Edificabilidad: UNICO Subsector Usos: UNICO
Tratamiento:	ACTUALIZACION	MEJORAMIENTO INTEGRAL – INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA
Área de Actividad:	RESIDENCIAL GENERAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
Altura (No. pisos):	3	5 CORREDOR DE MOVILIDAD LOCAL (3CML-1)
Tipología:	CONTINUA	CONTINUA
Antejardín (m.):	-	No se exige
Índice de Ocupación:	-	-



**RESOLUCIÓN No. 059329 MAYO 2013**

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

Índice de Construcción:	-	-
Voladizo:	0.80 m KR 107 (perfil =13.50 m) Nota 1	0.60 m por KR 107 (perfil =13.50 m) Nota 1

Nota 1: Ancho de vía de 13.50 metros, Corredor de movilidad local, según plano No. S139/4-03. Desarrollo las Flores.

*En el siguiente cuadro se presentan, para cada uno de los escenarios normativos (Acuerdo 6 de 1990 y POT), los resultados de los ejercicios de cálculo de potencial constructivo con base en la información cartográfica (plano de loteo No. S139/4-03):*

**PREDIO KR 107 139 29/27:**

**POTENCIALES DE NORMA**

NORMA ACUERDO 6 DE 1990 (Decreto 735 de 1993, Resolución No. 1126 de 1996)		NORMA POT	
CONDICIONES GENERALES		CONDICIONES GENERALES	
AREA (Nota 4)	640.00 m2	AREA (Medida)	640.00 m2
AREA OCUPABLE PISO 1	592.00 m2	AREA OCUPABLE PISO 1	615.00 m2
AREA OCUPABLE PISOS SUPERIORES	604.80 m2	AREA OCUPABLE PISOS SUPERIORES	624.60 m2
AREA OCUPABLE PISOS 2 a 3	1209.60 m2	AREA OCUPABLE PISOS 2 a 5	2498.40 m2
AREA BAJO CUBIERTA	534.40 m2		
AREA CONSTRUIBLE TOTAL	<b>2336.00 m2</b>	AREA CONSTRUIBLE TOTAL (con aislamientos)	3113.40 m2
(menos punto fijo: 10% del ACT)	<b>2102.40 m2</b>	(menos punto fijo: 10% del ACT)	<b>2802.06 m2</b>

I. O RESULTANTE	----	I. O DECRETO	- m2
I. C RESULTANTE	----	I. C DECRETO	- m2

DIFERENCIA entre el ACT del AC 6/90 y ACT  
el POT

**704.46 m2**

A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de **704.46 M2**, respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el predio de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.(Subrayado fuera de texto).

**PREDIO KR 107 139 33/35:**

**RESOLUCIÓN No. 0593**      **29 MAYO 2013**

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial, de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

**POTENCIALES DE NORMA**

NORMA ACUERDO 6 DE 1990 (Decreto 735 de 1993, Resolución No. 1126 de 1996)			NORMA POT (Decreto 399/2004)		
CONDICIONES GENERALES			CONDICIONES GENERALES		
AREA (Nota 4)	160.00	m2	AREA (Medida)	160.00	m2
AREA OCUPABLE PISO 1	136.00	m2	AREA OCUPABLE PISO 1	135.00	m2
AREA OCUPABLE PISOS SUPERIORES	142.40	m2	AREA OCUPABLE PISOS SUPERIORES	139.80	m2
AREA OCUPABLE PISOS 2 a 3	284.80	m2	AREA OCUPABLE PISOS 2 a 5	559.20	m2
AREA BAJO CUBIERTA	107.20	m2			
AREA CONSTRUIBLE TOTAL	528.00	m2	AREA CONSTRUIBLE TOTAL (con aislamientos)	694.20	m2
(menos punto fijo: 10% del ACT)	475.20	m2	(menos punto fijo: 10% del ACT)	624.72	m2

  

I. O RESULTANTE	----		I. O DECRETO	----	m2
I. C RESULTANTE	----		I. C DECRETO	----	m2

DIFERENCIA entre el ACT del AC 6/90 y ACT del POT

**149.52 m2**

A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de 149.52 M2, respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el predio de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable. (Subrayado fuera de texto).

*Nota 2: Valor resultante de establecer la diferencia entre el ACT del POT y el ACT del Acuerdo 6 /90 (la cual descuenta el 10% de punto fijo).*

*Nota 3: 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, esto dejará de tener validez.*

*Nota 4: El estudio para el cálculo del potencial de mayor edificabilidad, se realizó tomando como base el área que figura para cada predio en el cuadro 1 Liquidación del efecto Plusvalía de la correspondiente UPZ. Para linderos, se tomaron de la manzana catastral respectiva.*

*El Decreto 399 de 2004, reglamentario de la UPZ 28 EL RINCON, en su artículo 13, determinó que no se constituyen hechos generadores de plusvalía; (sic), por asignación de nuevas áreas de actividad*



RESOLUCIÓN No. 0 5 9 3 29 MAYO 2013

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA01540JEP y AAA0129HFMS y Folios de Matricula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

*con cambio de uso a uno más rentable" (sic), en el sector normativo 3, subsector de usos ÚNICO, de la UPZ en mención.*

*El presente estudio normativo, se realiza únicamente con el fin de comparar la reglamentación de la UPZ (Decreto 399 de 2004) con las normas anteriores a esta, 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 consecuencia, teniendo en cuenta lo evidenciado por la Dirección de Norma Urbana, es claro para este despacho que con respecto a los predios objeto de la solicitud de revocatoria parcial, en comparación con la norma anterior, se presenta un incremento en el potencial constructivo, que corresponde a:

Carrera 107 No. 139-33	149.52 m2
Carrera 107 No. 139-29	704.46 m2

Por lo anterior, los predios objeto de solicitud, presentan hecho generador de plusvalía "por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad".

Así las cosas, en el presente caso, no se configura ninguna de las causales de revocatoria directa previstas en el artículo 93 del actual Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que no es posible acceder a la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 498 de 2005.

En mérito de lo anterior,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** No revocar parcialmente la Resolución 220 del 20 de abril de 2004 expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, teniendo en cuenta que dicha norma no se relaciona con los predios objeto de la solicitud por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** No revocar parcialmente la Resolución 498 del 4 de agosto de 2005 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 a

**RESOLUCIÓN No. 0593**      **29 MAYO 2013**

*Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 498 del 04 de agosto de 2005, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía de los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139 -33 y Carrera 107 No. 139-29, identificados con Chip AAA0154OJEP y AAA0129HFMS y Folios de Matrícula Inmobiliaria 50N-20271868 y 50N-20081774 de la UPZ 28 "RINCON".*

los predios ubicados en la Carrera 107 No. 139-33 con CHIP AAA0154OJEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20271868 Y Carrera 107 No. 139-29 con CHIP AAA0129HFMS y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20081774, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notificar la presente decisión al doctor Eduardo Enrique Montaña Sabogal, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.326.797 y portador de la tarjeta profesional 185.254 del C.S.J, en calidad de apoderado especial de la sociedad Cedros y Caobas Marín & Cía S. en C, representada legalmente por el señor Guillermo Alfonso Marín Vásquez identificado con cédula de ciudadanía número 19.434.794 de Bogotá, advirtiéndoles que contra ella no procede ningún recurso en la vía gubernativa y no revive términos para acudir a la jurisdicción contencioso administrativa.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C., a los **29 MAYO 2013**



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

Aprobó: Ximena Aguillón Mayorga - Subsecretaría Jurídica *or*  
Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativo *GVA*  
Proyectó: María Carolina Rueda Pérez - Profesional Universitario *or*