



RESOLUCIÓN N° 0618 04 JUN. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

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 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 22 de abril de 2004, 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 220 “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 localizado la Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594 de la UPZ 88/97 “Refugio- Chico-Lago”, fue incluido en la Resolución 220 de 2004, como generador de efecto plusvalía “(...) por un mayor aprovechamiento del suelo en edificación”.

Que el 10 de abril de 2013, a través de la radicación 1-2013-27629, el doctor Jorge Pablo Chalela Romano, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.691.595 y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado 58.256 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial² de la Sociedad Acción Fiduciaria S.A., vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso Lote Calle 75³, solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, por la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio señalado anteriormente, para lo cual argumentó (folios 1 a 3):

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

² Poder conferido por el representante legal de Acción Fiduciaria el 3 de abril de 2013 ante la Notaría 11 del Circuito de Bogotá.

³ Escritura Pública No. 1323 del 3 de mayo de 2006 de la Notaría 55 del Circuito de Bogotá.



Continuación de la Resolución No. 0618 04 JUN. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

Indica el peticionario, que el inmueble ubicado en la Calle 74 No. 4-73 fue declarado de conservación arquitectónica por el Decreto 215 de 1997 y que con posterioridad el Decreto 606 de 2001 lo clasificó como Bien de Interés Cultural y que a pesar de ello la Resolución 220 de 2004 luego de comparar el régimen anterior con el Decreto Distrital 075 de 2003 liquidó el efecto plusvalía sobre dicho inmueble como si se tratara de un predio en condiciones normales que podía ser construido o sobre el cual no pesara ninguna restricción.

Precisó que la plusvalía consiste en el mayor valor que adquiere un predio como resultado del cambio en las normas que lo rigen y que para el caso las normas relativas a la conservación del predio no han cambiado, es decir, sigue siendo un Bien de Interés Cultural.

Señaló que se le causa un agravio injustificado ya que no se ha presentado hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad, como en forma equivocada lo señaló la Resolución 220 de 2004.

Que mediante memorando No. 3-2013-02159 del 16 de abril de 2013, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio objeto de la solicitud, es o no responsable del efecto plusvalía.

Que mediante comunicación No.2-2013-27595 del 25 de abril de 2013, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó al peticionario allegar el certificado de matrícula inmobiliaria actualizado y copia de la escritura pública de constitución de la Fiducia, requerimiento atendido a través de la radicación No. 1-2013-35748 del 14 de mayo de 2013 (folio 148).

Que a través del memorando No. 3-2013-03159 de 26 de abril de 2013, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación informó que se requería del concepto de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, la cual se pronunció a través del memorando 3-2013-03863 del 16 de mayo de 2013, mismo que hace parte de esta Resolución (folios 151 a 156).

Que el 21 de mayo de 2013, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió el concepto solicitado a través del memorando No. 3-2013-04198 el cual forma parte de la presente decisión (folios 157 a 159).

Que compete a este despacho decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, solicitada por Acción Fiduciaria S.A. a través de apoderado, a lo cual procede previos los siguientes:



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Análisis sobre la revocatoria directa

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

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

“(…)

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

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

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

En palabras de la Corte Constitucional, la revocabilidad es una de las características propias del acto administrativo, que se traduce en la potestad de la administración para revisar y volver a decidir sobre las cuestiones o asuntos sobre los cuales ha adoptado una decisión invocando 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 causales⁴.

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

⁴ Corte Constitucional, Sentencia T-347/94, 3 de agosto de 1994.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

2.1. Requisitos de procedibilidad

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

“Artículo 94. Improcedencia. La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1º del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con las cuales haya operado la caducidad para su control judicial”

En este sentido tenemos que, una vez verificado el Sistema Automático de Trámites -SAT y la base de datos de la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, el acto administrativo cuya revocatoria se solicita no fue objeto de los recursos de la vía administrativa por parte de la Sociedad Acción Fiduciaria S.A..

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 Administrativo⁵. Además la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda en la que la sociedad peticionaria cuestione la legalidad de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en relación con el predio en cuestión, tal como se evidencia de la consulta efectuada al Sistema de Información de Procesos Judiciales SIPROJ, en consecuencia se considera procedente el estudio de la solicitud de revocatoria directa parcial que nos ocupa.

3. Problema jurídico

De conformidad con los argumentos expuestos por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría determinar si hay lugar a la revocatoria parcial de la Resolución No. 220 de 2004, la cual liquidó y determinó la participación en plusvalía del predio ubicado en la Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594 por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad.

⁵ “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. 0618 04 JUN. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

Para resolver el anterior problema jurídico, este despacho tendrá en cuenta los conceptos técnicos expedidos por las Direcciones de Norma Urbana y de Patrimonio y Renovación Urbana.

4. Del caso concreto

4.1 Argumento del recurrente

Indica el peticionario, que el inmueble ubicado en la Calle 74 No. 4-73 fue declarado de conservación arquitectónica por el Decreto 215 de 1997 y que con posterioridad el Decreto 606 de 2001 lo clasificó como Bien de Interés Cultural y que a pesar de ello la Resolución 220 de 2004 luego de comparar el régimen anterior con el Decreto Distrital 075 de 2003 liquidó el efecto plusvalía sobre dicho inmueble como si se tratara de un predio en condiciones normales que podía ser construido o sobre el cual no pesara ninguna restricción.

Precisó que la plusvalía consiste en el mayor valor que adquiere un predio como resultado del cambio en las normas que lo rigen y que para el caso las normas relativas a la conservación del predio no han cambiado, es decir, sigue siendo un Bien de Interés Cultural.

Señaló que se le causa un agravio injustificado ya que no se ha presentado hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad, como en forma equivocada lo señaló la Resolución 220 de 2004.

4.2 Análisis de la SDP

Con el objeto de determinar la validez del argumento expuesto por el solicitante de la revocatoria, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana la realización de un estudio de norma que permitiera establecer si el referido inmueble es responsable del efecto plusvalía.

La referida Dirección requirió el pronunciamiento de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, la cual en el concepto 3-2013-03863 del 16 de mayo de 2013, indicó:

En lo que respecta al predio de la Calle 74 A No. 4-73, se informa que aunque colindaba con el predio de la Carrera 5 No. 74-32 / 36 / 52, no tuvo asignado el Tratamiento de Conservación Arquitectónica por el Decreto Distrital 215 de 1997, razón por la cual, es la Dirección de Norma Urbana quien se debe pronunciar sobre la aplicación de la norma que regulaba las intervenciones en el mismo.

Respecto de los colindantes con predios de conservación arquitectónica, el Decreto Distrital 215 de 1997, en su Artículo 6, “Intervenciones en predios colindantes con inmuebles de conservación arquitectónica”, determinaba lo siguiente:



Continuación de la Resolución No. 0618 04 JUN. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

“Los predios colindantes con los de conservación arquitectónica, se regirán por las normas de la subzona, subárea ó del Proyecto de Sector donde se ubiquen.

Toda intervención sobre dichos inmuebles requiere concepto previo favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, en relación con la volumetría, aislamientos y empates con el predio de Conservación Arquitectónica”. (Subrayado es nuestro)

Para finalizar se informa que a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el predio de la Carrera 5 No. 74-32/36/52, se encuentra declarado Bien de Interés Cultural del Distrito Capital, en la modalidad de Inmueble de Interés Cultural (IIC). Categoría de Conservación Integral (CI) por el Decreto Distrital 606 de julio 26 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”

Numero Upz	Nombre Upz	Código Barrio	Nombre Barrio	Modalidad	Manzana	Lote	Dirección	Otra Dirección	Categoría
088	El Refugio	8305	Bellavista	IIC	8	4	CRA. 5 No. 74-36/52/82 Esquina	CRA. 5 No. 74-32/36/52 Esquina	CI

*Por su parte, el predio de la Calle 74 A No. 4-73, colindante con el Bien de Interés Cultural de la Carrera 5 No. 74-36 / 36 / 52 **NO SE ENCUENTRA declarado INMUEBLE DE INTERES CULTURAL** según el listado anexo a los Decretos Distritales 606/2001, 396/2003 y 135 y 215/2004 y Resoluciones 579 de octubre 19 de 2004, 151 de marzo 30 y 0673 de septiembre 27 de 2005, 0638 de julio 12, 1164 de diciembre 21 de 2006, 0658 de agosto 23 y 1059 de diciembre 28 de 2007, 1075 de mayo 29 de 2009, 0681 de marzo 01, 183 de octubre 20 y 2043 de noviembre 16 de 2010, 0269 de marzo 23 de 2011, 1494 de diciembre 7 y 1816 de diciembre 14 de 2012 y 0330 de abril 11 de 2013 (...).*

El Artículo 4º. “Clasificación de los inmuebles según las categorías de intervención”, del mencionado Decreto define:

“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.

...” (Subrayado es nuestro)

El ARTÍCULO 6º. OBRAS PERMITIDAS del Decreto Distrital 606 de 2001, determina que “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,



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

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.”

El CAPITULO II. INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL Y CONSERVACIÓN TIPOLOGICA, del Decreto Distrital 606 de 2001 en su ARTÍCULO 14º. ENGLOBE, se establece lo siguiente:

- 1. “En los Inmuebles de Interés Cultural, Se permite el englobe de predios, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.*
- 2. En los Sectores de Interés Cultural, objeto de esta reglamentación, se permiten los englobes, de acuerdo con la norma específica del sector.*
- 3. Los beneficios a que tienen derecho los Bienes de Interés Cultural, solamente se otorgarán a los inmuebles que cuenten con los valores que motivaron su declaratoria.”*

En concordancia con lo dispuesto en la Ley General de Cultura, el Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 26 del Decreto Distrital 606 de 2001, toda intervención a realizar en los Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital y las obras que impliquen modificaciones en los predios colindantes con estos, requiere concepto previo favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC, que a partir de lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto Distrital 048 de febrero 12 de 2007, “Por el cual se asigna la función de aprobar las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural”, asumió la competencia en la aprobación de estas. El artículo 1 del citado Decreto, determinó:

“Asignar al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la facultad de aprobar las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital, de que tratan los artículos 310, literal f, y 314 del Decreto Distrital 190 de 2004, con base en el concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio, creado para el efecto”.

De todo lo anterior se concluye (...) que para establecer la plusvalía en un bien patrimonial considerado como Conservación Arquitectónica bajo el Acuerdo 6 de 1990 y hoy Bien de Interés Cultural, Inmueble de Interés Cultural, sería la construcción original; ya que aunque el predio tuviera la posibilidad de desarrollarse por la norma permitida, debería tener concepto de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano quien definiría en últimas la posibilidad de desarrollo del predio declarado como patrimonial”.(Sublínea y negrillas fuera de texto)

De conformidad con el concepto anteriormente transcrito, tenemos que el predio localizado en la Carrera 5 No. 74-32/36/52 en efecto es un inmueble declarado como Bien de Interés Cultural y que si bien el de la Calle 74 A No. 4-73 no lo está; el tratamiento del mismo está sujeto a las normas aplicables en materia de colindancia predial con bienes de conservación, requiriendo también para su intervención del concepto previo favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

Es así que la Dirección de Norma Urbana realizó la comparación de los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990 y a través del memorando 3-2013-04198 del 24 de mayo de 2013 señaló:

“El Decreto 075 de 2003, reglamentario de la UPZ 88/97 “EL REFUGIO / CHICO – LAGO”, al momento en que se expidió la resolución 220 de 2004, en su artículo 15, determinó que se constituye hecho generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en el sector normativo 4.

La Resolución 220 de 2004 señala el predio identificado con el CHIP AAA016KTKC, correspondiente al englobe de predios objeto de la solicitud.

A continuación, se compararon los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990, las cuales se resumen en el siguiente cuadro:

	NORMA ANTERIOR Acuerdo 6 de 1990, Decretos 736 de 1993 , 1210 de 1997		NORMA POT Decreto 075 de 2003 “UPZ 88/97 EL REFUGIO / CHICO- LAGO” Decreto 606 de 2001
Sectorización:	C - RE 01 – 6A		SECTOR NORMATIVO: 4 Subsector de Edificabilidad: G Subsector de Usos: I
Tratamiento:	Carrera 5 No. 74-32: CONSERVA CIÓN URBANÍSTI CA Inmueble de Conservación Arquitectóni ca (Decreto 215 de 1997) Inmueble de Interés Cultural (Decreto 606 de 2001)	Calle 74 A No. 4-73: Colindante con BIC identificad o con Carrera 5 No. 74	INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL Categoría Conservación Integral
Área de Actividad y Zona:	ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ESPECIAL 01		ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
Altura (No.	Notas 1 y 2	Nota 4	Notas 2, 3 y 5



Continuación de la Resolución No. **0618** 04 JUN. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

pisos):			
Tipología:			
Antejardín			
(m):			
Voladizo (m):			
Índice de ocupación:		-	
Índice de construcción:		-	

Nota 1: Según los planos que hacen parte integral del Decreto 215 de 1997 (reglamentario del Acuerdo 6 de 1990), el predio objeto de la consulta, es un inmueble declarado de Conservación Arquitectónica. El Artículo 27 del mencionado Decreto establece: “Artículo 27º.- Solicitud. Para realizar cualquier intervención en inmuebles de conservación Arquitectónica, se requiere licencia de construcción expedida por la autoridad competente. Previamente a la solicitud, se deberá presentar el anteproyecto arquitectónico a la junta de protección del Patrimonio Urbano para obtener su concepto favorable”.

Nota 2: Según el Listado Anexo 1 que hace parte integral del Decreto 606 de 2001 (reglamentario del POT de Bogotá), el inmueble objeto de la consulta, Barrio Bellavista Cód. Barrio 8305 Manzana 7 Lote 17, es Inmueble de Interés Cultural, Categoría Conservación Integral.

Nota 3: Según la Plancha 3, que hace parte integral del Decreto 075 de 2003, reglamentario de la UPZ No. 88/97 “EL REFUGIO / CHICO - LAGO”, el predio es un inmueble de Interés Cultural, tal como se mencionó anteriormente. Por su parte el Artículo 26, del Decreto 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”, especifica que: “ARTÍCULO 26º. INTERVENCIONES. Todo tipo de obra propuesto para los Inmuebles objeto de la presente reglamentación, requiere de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, previo concepto del Comité Técnico Asesor de Patrimonio, como requisito previo a la solicitud de licencia ante la Curaduría Urbana”.

Nota 4 Respecto de los colindantes con predios de conservación arquitectónica, el Decreto Distrital 215 de 1997, en su artículo 6, “intervenciones en predios colindantes con inmuebles de conservación arquitectónica”, determina lo siguiente:

“Los predios colindantes con los predios de conservación arquitectónica, se regirán por las normas de la subzona, subárea o del proyecto del sector donde se ubiquen.

Toda intervención sobre dichos inmuebles requiere concepto previo favorable de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, en relación con la volumetría, aislamientos y empates con el predio de conservación arquitectónica.

Nota 5 A solicitud con radicación 1-2006-17009 se dio respuesta con oficio 2-2006-17358 se da concepto favorable al englobe de predios identificados con la nomenclatura urbana Calle 74 A No. 4-73, Carrera 5 No. 74-32

Con base en los datos anteriores y de acuerdo con lo siguiente:

- *En la reunión realizada el día lunes 29 de noviembre de 2010, entre funcionarios de las Direcciones de Norma Urbana y de Patrimonio y Renovación Urbana (DPRU) de la Secretaría Distrital de Planeación, que tuvo como fin: “Revisar y establecer los lineamientos frente a la elaboración de conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía que involucren bienes de interés cultural”, y en la que se concluyó, entre otros asuntos que: “(...) Cuando se trate de inmuebles que tenían asignado el tratamiento de Conservación Arquitectónica en el Acuerdo 6 de 1990 (Norma Anterior) y que se encuentren dentro del inventario de Bienes de Interés Cultural del Decreto 606 de 2001, reglamentario del POT de Bogotá D.C. (Norma POT), el máximo potencial edificatorio y la máxima*



Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

autorización de usos, tanto en la norma anterior (Acuerdo 6 de 1990) como en la Norma POT, será el mismo. Lo anterior considerando que el criterio con el cual, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC, aprueba el Proyecto Arquitectónico presentado para el bien de interés cultural, sería el mismo que habría utilizado, para el caso de la norma anterior, la Junta de Protección del Patrimonio Urbano, razón por la cual no se presentarían hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad (...)."

- *Se trata de un inmueble de Conservación Arquitectónica, dentro de la norma anterior Acuerdo 6 de 1990 (Decreto 215 de 1997), el cual se mantiene, como Bienes de Interés Cultural con categoría de Conservación Integral, el cual requería, para su intervención, de la aprobación de un anteproyecto arquitectónico, por parte de la Junta de Protección del Patrimonio Urbano (en la norma anterior) y por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (en la norma POT).*
- *La condición anterior es aplicable al predio inicialmente colindante con el BIC, y después englobado con el mismo.*

Se concluye entonces, que para el predio objeto de la solicitud no se presenta incremento en el área construible, en aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 075 de 2003 y Decreto 606 de 2001, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Respecto del uso, la norma de la UPZ 88/97, Decreto 075 de 2003, en su artículo 15, se establece que en el sector normativo 4, no se configuran hechos generadores de plusvalía por asignación de usos con mayor rentabilidad.

- *El presente estudio normativo, se realiza con el fin de informar el beneficio normativo del predio de la consulta, razón por la cual no avala, ni es fundamento para determinar áreas o linderos ni tampoco condiciones normativas diferentes al objeto de este estudio (...)"*
(Sublíneas y negrillas fuera de texto).

Según lo informado por la Dirección de Norma Urbana se evidencia que tratándose de un predio declarado como Bien de Interés Cultural ubicado en el Sector Normativo 4 de la UPZ 88/97 “EL REFUGIO / CHICO – LAGO”, no le es aplicable el régimen de plusvalía por asignación de potencial por un mayor aprovechamiento del suelo en edificación establecido por la Resolución 220 de 2004 y en virtud de ello no hay lugar a la configuración de hecho generador del efecto plusvalía.

En este orden, 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.



Continuación de la Resolución No. _____

0618

04 JUN. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

En efecto, en el presente caso encuentra el despacho que el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la Resolución 220 del 22 de abril de 2004 liquidó el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los predios localizados entre otras, en la UPZ 88/97 “EL REFUGIO / CHICO – LAGO” y ordenó la liquidación de la plusvalía del inmueble bajo estudio, invocando como hecho generador el un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, circunstancia que fue registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1349594 (anotación 5).

Sin embargo, tal como se desprende del concepto técnico emitido por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, por ser el predio objeto de estudio un Bien de Interés Cultural clasificado como de Conservación Integral, éste no puede aumentar su edificabilidad por expresa disposición de los artículos 4 y 10 del Decreto Distrital 606 de 2001; de manera que le asiste la razón al peticionario al afirmar que el gravamen del efecto plusvalía impuesto al inmueble de su poderdante le está causando un agravio injustificado por gravarlo con plusvalía soportando tal afectación en un hecho generador que no se dio; por tal razón este despacho procederá a revocar parcialmente la Resolución cuestionada.

Es así que, en el marco de la normativa señalada y en aplicación de los estudios técnicos emitidos por las Direcciones de Norma Urbana y de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP a través de memorandos No. 3-2013-03863 de 16 de mayo de 2013 y 3-2013-04198 del 24 de mayo de 2013, se concluye que no se configuró hecho generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad sobre el citado inmueble.

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 del peticionario, siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, respecto del predio ubicado Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594 de la UPZ 88/97 Chico- Lago/ El Refugio.

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 pago del efecto plusvalía al predio ubicado en la Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-



Continuación de la Resolución No. 0618 04 JUN. 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 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 Calle 74 A No. 4-73- Carrera 5 No. 74-32/36/52 CHIP AAA0167KTKC, matrícula inmobiliaria 50C-1349594”.

1349594, de la UPZ 88/97 Chico- Lago/ El Refugio, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar la presente resolución al doctor Jorge Pablo Chalela Romano identificado con la cédula de ciudadanía No., en calidad de apoderado de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, vocera del Patrimonio Autónomo “Fideicomiso Lote Calle 75” constituido por el inmueble antes referido, advirtiéndole que contra ésta no procede ningún recurso en la vía administrativa y no revive los términos para acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa.

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 Norte, 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 04 JUN. 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:	Samaris Ceballos García- Profesional Especializado