

Resolución n.º

1363

31 OCT. 2016

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

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, 4º literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013 y, teniendo en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES

Que el artículo 2 del Acuerdo 118 del 30 de diciembre 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 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 24 de agosto de 2016, mediante el radicado n.º 1-2016-41605, la doctora Mary Nelly Salinas Garnica, identificada con la cédula de ciudadanía [REDACTED] y Tarjeta Profesional n.º [REDACTED] en calidad de albacea y administradora¹ de los bienes del señor Abelardo Lozano (q.e.p.d), solicitó ante la Secretaría Distrital de Planeación “Revisar la Resolución mediante la cual fue gravado el inmueble con el efecto plusvalía, frente a los argumentos esgrimidos en este escrito” y “se EXPIDA CERTIFICACIÓN Y LEVANTAMIENTO DEL GRAVAMEN DE LA PLUSVALÍA que afecta el inmueble que se encontraba ubicado en la AVENIDA CALLE 80 No. 89 A 96, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1081894”.

Que revisada la solicitud, se determinó que la liquidación del efecto plusvalía que se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria fue expedida a través de la Resolución 0220 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 mediante oficios n.º 2-2016-43046 del 22 de septiembre de 2016 y n.º 2-2016-45743 del 7 de octubre de 2016, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó al Instituto de Desarrollo Urbano, la siguiente información:

¹ Según Escritura Pública 3446 del 27 de noviembre de 2012, otorgada ante la Notaría 19 de Bogotá

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

"1. Copia del memorando n.º 20153360024003 del 15 de enero de 2015, emitido por la Dirección Técnica de Construcciones del IDU, en el que según la solicitante "DICHA ENTIDAD INDICÓ QUE EFECTIVAMENTE LA TOTALIDAD DEL PREDIO FUE OCUPADO".

2. Copia del acta de entrega del inmueble No. DTD-8000-159 del 17 de diciembre de 2001.

3. Copia del Registro Topográfico n.º 45636 de marzo de 2015, correspondiente al predio de la Avenida Calle 80 No. 89 A 96, el cual fue requerido para el desarrollo de la obra "PLAZOLETAS DE ACCESO A LOS PUENTES PEATONALES DE LA CALLE 80 PARA EL PROYECTO TRANSMILENIO", el cual reemplazó el Registro Topográfico n.º 14929 A (...)"

Que el 13 de octubre de 2016, con el oficio n.º 1-2016-50613, la mencionada entidad allegó los documentos solicitados.

Que corresponde a este despacho decidir la solicitud, presentada por la doctora Mary Nelly Salinas Garnica, en consideración a que se trata de un acto expedido por esta entidad, a lo cual procede, previos los siguientes:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

De conformidad con los argumentos expuestos por la solicitante, le corresponde a esta Secretaría establecer si es procedente ordenar el levantamiento de la anotación de la liquidación del efecto plusvalía respecto del predio ubicado en la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el CHIP AAA0160HXMR y la Matrícula Inmobiliaria n.º. 50C 1081894, afectación fijada mediante la Resolución n.º 220 de 2004.

Para el efecto, se abordará el estudio de la solicitud según las causales establecidas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, en consideración a que la peticionaria ha presentado argumentos que constituyen una solicitud de revocatoria directa de un acto administrativo expedido por esta entidad.

1. Análisis sobre la revocatoria directa

Resolución n.º

1363

31 OCT. 2016

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

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, realizar 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."*

Así las cosas, la revocatoria directa se constituye en 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"².

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

² Corte Constitucional, Sentencia T-347 94, 3 de agosto de 1994.

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

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 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 se tiene que, una vez verificado el Sistema de Información de Procesos Automáticos -SIPA- y la base de datos de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, la Resolución 220 de 2004 no ha sido objeto de recursos administrativos por parte de la peticionaria (folio 56).

2.2. Oportunidad

La solicitud de revocatoria directa parcial que nos ocupa, se ajusta a lo establecido para el efecto en el artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo³, toda vez que la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda alguna presentada por la peticionaria, en la que se cuestione la legalidad de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, en relación al predio objeto de solicitud de revocatoria directa parcial del efecto plusvalía.

³ **Artículo 95. Oportunidad.** La revocación directa de los actos administrativos podrá cumplirse aun cuando se haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, siempre que no se haya notificado auto admisorio de la demanda. Las solicitudes de revocación directa deberán ser resueltas por la autoridad competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la presentación de la solicitud.

Contra la decisión que resuelve la solicitud de revocación directa no procede recurso.

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

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 (Folio 57).

3. Argumentos de la solicitante

La peticionaria afirmó que: "el día 9 de mayo de 2001, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, realizó la oferta de compra No. DTP 8000-1700 sobre una zona de Terreno por un área de 439.87 mts2, que se segregaba de un inmueble de mayor extensión, junto con la construcción en él existente, de 91,99 m2 y una enramada de 244,54 m2 de acuerdo con el registro topográfico elaborado por la Dirección Técnica de Predios del IDU No. 14929, por un valor de \$176.211.900.00 ubicada en la Avenida Calle 80 No. 89 A 96 de Bogotá, identificado con la cédula catastral No. A 80 89 A 2 en mayor extensión (...), al señor ABELARDO LOZANO (Q.E.P.D.) propietario del inmueble y que dicha zona de terreno "estaba incluida dentro de la reserva vial, con destino a la construcción de un puente peatonal de la calle 80 para el proyecto Transmilenio".

Aseveró que una vez notificada la oferta de compra el señor Lozano "SE VIÓ OBLIGADO A VENDER AL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, la mencionada zona de terreno junto con la construcción existente (...) y aceptó la oferta de compra, iniciándose de esta manera el proceso de adquisición voluntaria de dicha Zona de Terreno" y que en virtud de ello se suscribió el contrato de promesa de compraventa n.º. 064 del 28 de agosto de 2001, mediante el cual "el promitente vendedor se comprometió a vender al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU- mediante escritura pública, debidamente registrada, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre una zona de terreno de 439.87 mts2, junto con la construcción en él existente de 91.99 m2 y una enramada de 244.51m2, de acuerdo con el Registro Topográfico No 14929, elaborado por la Dirección Técnica de Predios del IDU (...)"

Precisó que para la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa, "no se había establecido cual era el área total del inmueble del cual se segregaba la zona de terreno objeto de la promesa de compraventa, se estipuló en el párrafo tercero de la cláusula segunda del mismo contrato, "una vez certificada el área total del inmueble del cual se segrega el predio objeto de este contrato y previo concepto del Departamento Administrativo de Catastro Distrital que determine que el área sobrante no es desarrollable, el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO celebrará otrosí a la presente promesa de compraventa el cual tendrá por objeto la compra de dicha área de conformidad con los valores unitarios por metro cuadrado establecidos en el avalúo N.º 14929-2001 de fecha Abril de 2001 elaborado por la Cámara de Propiedad Raíz- Lonja Inmobiliaria".

Manifestó también la peticionaria que "6. Debido a que el IDU requería el inmueble para construir el puente peatonal de la calle 80 sobre el predio de mi poderdante, éste tuvo que entregar el inmueble según acta de entrega

Resolución n.º

1563

31 OCT. 2016

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

No. DTP-8000-159 de fecha 17 de diciembre de 2001 (Según Registro Topográfico No. 149229 A) a fin de que fuese demolido."

Señaló que:

"8. El Instituto de Desarrollo Urbano IDU procedió a construir el Puente Peatonal de la Calle 80 para el proyecto Transmilenio, UTILIZANDO NO SOLO LA ZONA DE TERRENO OBJETO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA RELACIONADA, SINO LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. Sin haberse realizado en ningún momento un alcance a la oferta de compraventa, o haberse suscrito un segundo otrosí a la promesa de compraventa aludida, (...) (EN LA ACTUALIDAD EL TERRENO NO EXISTE, PUES A PARTE (sic) DE CONSTRUIR EL PUENTE, FUE ADOQUINADO EL RESTO DEL INMUEBLE, Y AHORA SIRVE COMO PUENTE PEATONAL Y FRENTE AL MISMO FUE CONSTRUIDO UN CENTRO COMERCIAL).

Indicó además:

"9. Una vez el Departamento Administrativo de Catastro Distrital determinó (sic) el área total del inmueble que es de 1108.39 mtrs² y especificó los linderos, mediante CERTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS No. 21100-4065 del 26 de abril de 2004, mi poderdante allegó a la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, la respectiva certificación a fin de que se diera cumplimiento a lo estipulado en el parágrafo tercero de la Cláusula Segunda del contrato de Promesa de Compraventa No. 064 de 2001. Cancelando la respectiva contribución de valorización del inmueble.

10. En virtud de lo anterior, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU procedió a modificar el Registro Topográfico No. 14929, que fue anulado y remplazado por el No. 14929 A, de fecha julio de 2007, mediante el cual modificó los linderos del inmueble objeto de compraventa, de conformidad con el Certificado de Cabida y Linderos emanado del Departamento Administrativo de Catastro Distrital mencionado anteriormente, en dicho registro el IDU especificó, "En este registro topográfico no se contempla las construcciones existentes inicialmente en el inmueble. Ya que estas fueron entregadas por el propietario al IDU para la ejecución del proyecto Transmilenio – Acceso a Puentes Peatonales – Troncal Calle 80, mediante Acta de recibo número DTDP-8000-159 de fecha 17 de diciembre de 2001 y en la actualidad no existen"

Expresa también:

1563

31 OCT. 2016

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

"12. El juzgado 18 Civil de Circuito de Descongestión, en sentencia de fecha 31 de mayo de 2011, confirmada mediante fallo del 13 de diciembre de 2012 emanado del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil (...) dentro del proceso de expropiación adelantado por el IDU, declaró cumplida la excepción previa de ineptitud de la demanda" y entre otros apartes indicó:

"se tiene que si bien el avalúo, la oferta de compra y la resolución de expropiación judicial, tienen en principio definido e identificado el bien a adquirir, dichos parámetros son ajenos a la realidad actual del inmueble, el cual fue destinado en su totalidad por parte del Instituto de Desarrollo Urbano, es decir, que se dispuso de un predio mayor al que se ofertó y el terreno restante no es desarrollable, pues no existe a la fecha posibilidad de que el demandado haga uso del mismo, debido a la actuación desarrollada por la entidad demandada (...)" (Sublinea y negrilla fuera de texto).

Asevera que:

"13. EL IDU MEDIANTE EL MEMORANDO NO. 20153360024003 DEL 15 DE ENERO DE 2015, EMITIDO POR LA DIRECTORA TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES DE DICHA ENTIDAD INDICÓ QUE EFECTIVAMENTE LA TOTALIDAD DEL PREDIO FUE OCUPADO.

14. De acuerdo con lo anterior, la Dirección Técnica de Predios del IDU procedió a realizar un nuevo registro topográfico RT 45636 de marzo de 2015, donde ya señalo la totalidad del predio a adquirir el cual se reitera había sido entregado al IDU, según acta de entrega No. DTDP-8000-159 de fecha 17 de diciembre de 2001 (y según Registro Topográfico No. 149229 A) esto es 1108.39 metros cuadrados, y solicitó un nuevo avalúo donde se incluyera la totalidad del predio, el cual fue remitido por al Unidad Administrativa Distrital de Catastro Distrital (...)"

17. Una vez revisado el certificado de libertad del inmueble (se allega copia), se observó que existe una anotación de registro de la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004 del D.A.P.D de liquidación del gravamen de efecto PLUSVALÍA.

18. Respecto del punto inmediatamente anterior, cabe resaltar que dicha anotación es posterior a la entrega del inmueble al IDU, la cual se reitera se realizó mediante acta de entrega No. DTDP-8000-159 de fecha 17 de diciembre de 2001.

Resolución n.º

1563

31 OCT. 2016

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

19. De otra parte, me permito indicar que para este caso en particular no sería procedente aplicar el gravamen de efecto plusvalía, toda vez que este tributo solo aplica para aquellos casos en que se incremente la posibilidad de sacar provecho económico a las propiedades como resultado de acciones urbanísticas que modifican la utilización del suelo para que sea mas rentable o que permita una mayor área a edificar de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.

20. Así las cosas, y teniendo en cuenta que para que se genere la obligación de este tributo, los hechos generadores del efecto plusvalía, deben ocurrir con posterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 118 de 2003 y no con anterioridad, pues como ya se manifestó en repetidas ocasiones, el predio fue entregado al IDU desde el 17 de diciembre de 2001, sin que los propietarios hayan recibido beneficios adicionales por un mayor aprovechamiento del predio, toda vez que el inmueble fue destinado a la construcción de un puente peatonal y fue adoquinado por el IDU, siendo hoy una vía pública"

4. Problema jurídico

Le corresponde a esta Secretaría establecer si se presenta causal de revocatoria que conduzca a ordenar el levantamiento de la anotación de la liquidación del efecto plusvalía respecto del predio ubicado en la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el CHIP AAA0160HXMR y la Matrícula Inmobiliaria n.º. 50C 1081894, fijada mediante la Resolución n.º 220 de 2004.

Lo anterior, según lo dispuesto en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

5. Análisis del caso concreto

La peticionaria solicita:

1. Revisar la Resolución mediante la cual fue gravado el inmueble con el efecto plusvalía, frente a los argumentos esgrimidos en la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004.

2. "COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, EMITIR CERTIFICACIÓN DE LEVANTAMIENTO DEL EFECTO PLUSVALÍA".

Resolución n.º

1563

31 OCT. 2016

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

3. En el evento de no ser levantado el gravamen de Plusvalía, solicito se indique de manera detallada los motivos por los cuales no procede, a pesar de ser un bien de uso público desde la fecha de su entrega 17 de diciembre de 2001”

5.1 Marco Normativo.

La Ley 388 de 1997, define la participación en plusvalía y determina cuales son los hechos generadores de la misma, así:

“Artículo 73. 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 74. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

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

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso” (resaltado y subrayado fuera del texto)

Con el Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003, se reglamentó la aplicación de la participación en plusvalía en el Distrito Capital:

“Artículo 3. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

- 1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- 2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*

Parágrafo Primero. En el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso. (Subrayados fuera de texto)

A su turno, el Decreto Distrital 348 de 2002, por medio del cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No. 29, “Minuto de Dios”, estableció en el artículo 11 que para el sector normativo 6, en el que se localiza el predio, se configura el hecho generador del efecto de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable y por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad (Sublinea fuera de texto).

Posteriormente, para el predio objeto de estudio, la Resolución n.º 220 de 2004 liquidó la plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.

1553

31 OCT. 2016

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

5.2 Configuración del hecho generador del efecto plusvalía en el caso concreto

Según la normatividad referida en el numeral anterior, configuran hecho generador de plusvalía las autorizaciones específicas a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

En el caso concreto, el IDU, por solicitud de esta Secretaría allegó mediante la radicación n.º 1-2016-50613, la siguiente información:

Memorando n.º 20153360024003 del 15 de enero de 2015, en el que la Dirección Técnica de Construcciones le informa a la Dirección Técnica de Predios:

"De conformidad con el asunto de la referencia, por medio del cual solicita información sobre el área intervenida del inmueble ubicado en la CALLE 80 No. 89A-96, identificado con el folio de matrícula 50 C-1081894, Chip AAA01160HVMR, Cédula Catastral A8089A-2, RT 14929, que fue intervenida dentro de la ejecución de la obra PLAZOLETAS DE ACCESO A LOS PUENTES DE LA CALLE 80. De acuerdo con la ventanilla única de registro VUR es un predio que tiene como propietario el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

(...)

Cuenta con un área de 1108,39 m2 y que de acuerdo al registro topográfico se aprecia que el área se ocupó en su totalidad. (Sublinea y negrilla fuera de texto).

En este punto, es necesario hacer claridad en cuanto a que verificado el Folio de Matrícula Inmobiliaria n.º 50 C 108094 en la ventanilla Única de Registro VUR, se determinó que la afirmación sobre la propiedad del IDU no es acertada, toda vez que según la anotación n.º 1 el propietario es el señor Abelardo Lozano y en la anotación n.º 2 lo que se registra es la venta parcial del señor Lozano al IDU de 999.33 m2, de un área del predio en el año 1988, con el cual se dio apertura al folio 1148472. Las demás anotaciones del folio se refieren a las actuaciones relacionadas con el trámite de la expropiación. Es así que, el propietario del predio continúa siendo el señor Abelardo Lozano.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

31 OCT. 2016

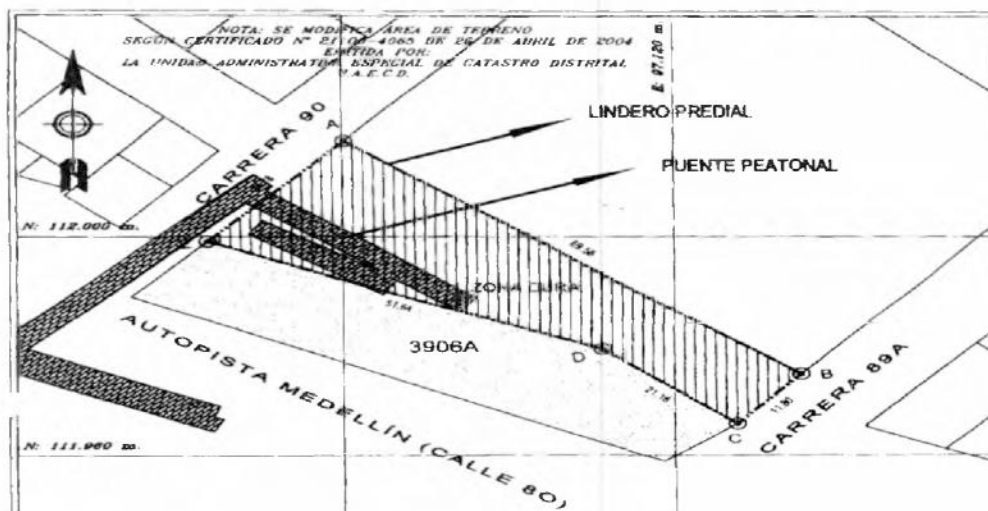
1563

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

También se allega, el Registro Topográfico 14929A, que determina el área y deja las siguientes notas: (i) "Área de 1.108,39 m² y linderos Norte 71,80 mtrs, Oriente 11,40 mtrs, Sur 54,90 mtrs y 19,50 mtrs y Occidente 23,60 mtrs. De conformidad con la Certificación de Cabida y Linderos identificada con radicación D.A.C.D. 21100-4065 de fecha 26 de Abril de 2004" (subrayas fuera del texto) y (ii) "En este registro topográfico no se contemplan las construcciones existentes inicialmente en el inmueble, ya que estas fueron entregadas por el propietario al IDU para la ejecución del proyecto Transmilenio – Acceso a Puentes Peatonales- Troncal Calle 80, mediante el Acta de Recibo número DTDP-8000-159 de fecha 17 de diciembre de 2001 y en la actualidad no existen."

Finalmente, copia del Registro Topográfico "No. 45636" de marzo de 2015 en el que se describe: "OBRA ÁREA OCUPADA ADICIONAL PROYECTO TRANSMILENIO ACCESOS PUENTES PEATONALES TRONCAL CALLE 80 ACUERDO 6/90 Y DECRETO 317/92. Dirección AC Calle 80 89 A 96" (folio 53).



En dicho registro se consigna un cuadro con los siguientes ítems:

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m2)	TOTAL (m2)
Zona Dura	1108.39	1108.39
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m2)		

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

RESERVA VIAL (A,B,C,D,E,A)	1108,39	
TOTAL (A,B,C,D,E,A)		1108,39
SOBRANTE		0.00

Ahora, según expuso la peticionaria, el predio respecto del cual se solicita el levantamiento del efecto plusvalía fue objeto de las acciones que se resumen a continuación:

- El 19 de abril de 2001, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU realizó el levantamiento del Registro Topográfico del área que requería segregar del predio ubicado en la Calle 78 89 A 96 (dirección anterior) en 439.87 m2 (folio 41).

- El 29 de mayo de 2001, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU realizó oferta de compra a su propietario sobre la zona señalada en dicho registro, la cual era requerida para la ejecución de una obra pública.

- El 28 de agosto de 2001, el propietario del predio y el IDU suscribieron el contrato de Promesa de Compraventa 064 respecto de la zona de terreno requerida por el IDU, en el cual se previó la posibilidad de adquisición del área sobrante, según lo que estableciera la UAECD, en el sentido de indicar si dicha área era o no desarrollable. Expone la interesada⁴ que en dicha cláusula se estableció *"Una vez verificada el área total del inmueble del cual se segrega el predio objeto de este contrato y previo concepto del Departamento Administrativo de Catastro Distrital que determine que el área sobrante no es desarrollable, el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO celebrará otrosí a la presente promesa de compraventa el cual tendrá por objeto la compra de dicha área de conformidad con los valores unitarios por metro cuadrado establecidos en el avalúo No. 14929-2001"* (Sublinea y negrillas del texto)

- El 17 de diciembre de 2001, el señor Abelardo Lozano (q.e.p.d) hizo entrega del predio al IDU, según documento allegado a la presente actuación por la peticionaria y corroborado por el IDU (Anexo al oficio 1-2016-50213 del 13 de octubre de 2016). esto es, el documento denominado *"Acta de Recibo"* número *"DTDP-8000-159"* del 17 de diciembre de 2001.(folio 55) relacionada con el predio identificado con la nomenclatura urbana 89A-96 de la Avenida Calle 80, en el que se señala que el área de terreno es de 439,87 metros2, precisando un tipo de afectación

⁴ Numeral 5 de la solicitud de levantamiento del gravamen de plusvalía (folio 2).

Resolución n.º

1563

31 OCT. 2016

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

total y que “los firmantes en representación del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO y el VENDEDOR presentes en el inmueble de la Dirección anotada realizaron la diligencia oficial de entrega material por parte del vendedor al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO del bien negociado” (...). Terminada la diligencia, los representantes del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, declararon oficialmente recibida en la fecha la propiedad mencionada (...). No obstante, informa la peticionaria que en realidad el IDU entró en posesión de todo el inmueble, cuya área actual es de 1108,39 m2 según el registro topográfico 14929 A que remplace el registro 14929.

La solicitante aporta fotocopia del “otro sí número 2 al contrato de promesa de compraventa número 064 de 2001 suscrito entre el Instituto de Desarrollo Urbano y el señor Abelardo Lozano”, sobre el inmueble ubicado en la Avenida Calle 80 n.º 89 A-96, destinado a la obra “PLAZOLETAS DE ACCESO A LOS PUENTES PEATONALES DE LA CALLE 80 PARA EL PROYECTO TRANSMILENIO”, el cual se encuentra suscrito por la entonces directora técnica de predios del IDU y la abogada ELCY YANETH SALINAS GARNICA, actuando en su calidad de apoderada y albacea dentro de la sucesión testada del señor Abelardo Lozano.

En el numeral 17 del mencionado “OTRO SÍ” se dejó consignado: “En este orden de ideas, la administración procedió a verificar si el área restante señalada en la providencia judicial había sido usada por el IDU, obteniendo respuesta mediante memorando N.º 20153360024003 de 15 de enero de 2015 emitido por la Directora Técnica de Construcciones del Instituto de Desarrollo Urbano donde se indica que efectivamente la totalidad del predio fue ocupada”

Adicionalmente, la interesada aportó copia del fallo emitido por el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Descongestión, el 31 de mayo de 2012 (folios 30 a 36), como consecuencia de la demanda judicial de expropiación impetrada por el IDU; **pretensión que fue negada toda vez que el Juez determinó que hubo una ocupación del 100% del inmueble** y el acto administrativo que ordenó la expropiación solo ordenaba su adquisición parcial.

Visto lo anterior se tiene que, con los documentos aportados al expediente la totalidad del predio ubicado en la Avenida Calle 80 n.º 89 A-96, fue destinado para el espacio público, de conformidad con las obras ejecutadas por el Instituto de Desarrollo Urbano, en el proyecto “PLAZOLETAS DE ACCESO A LOS PUENTES PEATONALES DE LA CALLE 80 PARA EL PROYECTO TRANSMILENIO”.

Resolución n.º

1533

31 OCT. 2016

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

De otra parte, el 15 de agosto de 2002 fue expedido el Decreto 348 de 2002 "Por medio del cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal No. 29. "Minuto de Dios", el cual para el sector normativo 6, en el que se localiza el predio objeto de la presente actuación, precisó que se configura el hecho generador del efecto de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable y por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad.

Igualmente, se expidieron el 30 de diciembre el Acuerdo 118 de 2003 y el 22 de abril de 2004, la Resolución 220 por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, que entre otras, liquidó el efecto plusvalía de la UPZ Minuto de Dios, donde se ubica el predio objeto de oferta de compra.

Significa lo expuesto que, con antelación a las normas citadas, el predio sobre el cual recaen los referidos actos administrativos, se encontraba destinado para la obra "PLAZOLETAS DE ACCESO A LOS PUENTES DE LA CALLE 80", y que de las diferentes actuaciones se determina que la totalidad del predio fue objeto de ejecución de la misma.

Lo anterior implica que, la configuración del uso más rentable que pudiese recaer sobre la zona de terreno que se destinó al espacio público ocurrió con una reglamentación posterior al inicio de las actuaciones para la adquisición del predio por parte del IDU.

En ese sentido, si bien la reglamentación urbanística dio lugar a la configuración de un hecho generador de plusvalía, se debe considerar que el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 establece:

"Artículo 78.- Área objeto de la participación en la plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen".

De esta manera, el inmueble objeto de afectación del gravamen según Resolución n.º 220 de 2004 cambió físicamente, para dar paso a la existencia de una zona destinada al uso público, producto

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

de la planeación y ejecución de una obra pública; por tanto, dicha área no es objeto de la participación en plusvalía y no se configuró el efecto plusvalía. Es así que, no puede afirmarse que con la normatividad urbanística expedida se dio un mayor aprovechamiento al inmueble, de manera que se considera procedente el levantamiento de la afectación inscrita en el folio de matrícula 50C 1081894.

Es así que, en el marco de las disposiciones que regulan la revocatoria de los actos administrativos, la situación descrita párrafos arriba se ajusta a la causal 1ª del artículo 93 ibídem:

"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.
(...)"*

Lo anterior, por cuanto no resulta admisible que se continúe con la afectación del predio, ya que el gravamen inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C 1081894 tuvo lugar con posterioridad al inicio de las actuaciones ejecutadas por el IDU para la destinación del inmueble al uso público, en consecuencia no hay justificación para reclamar pago alguno que sea acorde con la Constitución o la Ley. Esta claro que para la fecha de reglamentación del hecho generador el predio ya estaba predestinado para el espacio público en el marco de las actividades desarrolladas por el IDU para la ejecución de las obras de Transmilenio en la zona, luego en estricto sentido no recibió un beneficio real de la norma.

En mérito de lo anterior, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar directa y parcialmente la Resolución n.º 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, para excluir el predio de Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894, de la generación y pago del efecto plusvalía, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

Resolución n.º

1563

31 OCT. 2016

Por la cual se decide una solicitud de levantamiento del efecto plusvalía del predio de la Avenida Calle 80 n.º 89 A 96, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1081894 fijado por la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la doctora Mary Nelly Salinas Garnica identificada con la cédula de ciudadanía n.º [REDACTED] y Tarjeta Profesional n.º [REDACTED] expedida por el [REDACTED] en calidad de albacea y administradora⁵ de los bienes del señor Abelardo Lozano (q.e.p.d), advirtiéndole que contra ésta no procede ningún recurso administrativo y no revive los términos para acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa.

ARTÍCULO TERCERO. Remitir copia de este acto administrativo 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 que proceda al levantamiento de la anotación de la plusvalía por esta resolución revocada, una vez en firme la decisión.

ARTÍCULO CUARTO. Remitir copia de esta resolución a la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO QUINTO. Remitir copia de esta resolución al Instituto de Desarrollo Urbano IDU, una vez en firme la decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

31 OCT. 2016


ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Camilo Cardona Casis - Subsecretario Jurídico
Revisó: María Fernanda Peñalosa Sossa - Abogada SJ
Revisó: Sandra Tibamosca Villamarín - Directora de Trámites Administrativos
Proyectó: Samaris Ceballos García - Abogada DTA

⁵ Según Escritura Pública 3446 del 27 de noviembre de 2012, otorgada ante la Notaría 19 de Bogotá