

**RESOLUCIÓN N° 1 1 7 7 24 SET. 2012**

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, Secretaria Distrital de Planeación, mediante la cual se liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24 Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

**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 550 de 2006, el artículo 1º del Decreto Distrital 320 del 28 de junio de 2012 y teniendo en cuenta los siguientes,

**ANTECEDENTES**

Que el 9 de julio de 2002, el Alcalde Mayor de la ciudad expidió el Decreto Distrital 297 "Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana".

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 que "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 en 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 Secretaria 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 ubicado en la Calle 24 No. 20-27 Sur, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-39300 y CHIP AAA0012RUUZ, fue incluido en la Resolución 220 de 2004, como generador de efecto plusvalía "(...) por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable" (folio 18).

Que el 27 de julio de 2012, a través de la radicación 1-2012-32400 el señor Juan Carlos Moreno Niño identificado con cédula de ciudadanía No 91.015.407 de Barbosa Santander en calidad de propietario del inmueble antes referido, solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 (folios 1 a 3)



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 liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24 Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

Que el 1 de agosto de 2012, mediante memorando Nos. 3-2012-06581, la Dirección de Trámites Administrativos, solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el inmueble ubicado en la Calle 24 No.20-27 Sur, es o no generadores del efecto plusvalía (folio 9).

Que el 21 de agosto de 2012, a través del memorando No. 3-2012-07161, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la referida solicitud (folios 10 a 13).

Que el 22 de agosto de 2012, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana, emitir concepto económico tendiente a determinar en el caso en estudio la existencia de un uso más rentable generado por la UPZ 39 reglamentada por el Decreto 297 de 2002 (folio 14).

Que el 30 de agosto de 2012, mediante el memorando 3-07443- 7443 la Dirección de Economía Urbana dio respuesta a la solicitud de análisis sobre las actividades que autorizan los usos urbanos definidos para el inmueble, el cual hace parte integral de la presente decisión (folios 22 a 24).

## 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."*



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 liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

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>1</sup>.

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

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

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

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

En este sentido tenemos que, una vez verificado el Sistema Automático de Trámites -SAT y la base de datos de la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, el acto administrativo cuya revocatoria se solicita no fue objeto de los recursos de la vía administrativa por parte del señor Juan Carlos Moreno Niño (folio 19).

De igual manera, la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda en la que se cuestione la legalidad de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en relación con el predio aquí indicado, 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

<sup>1</sup> 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 liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

SIPROJ, en consecuencia se considera procedente el estudio de la solicitud de revocatoria directa parcial que nos ocupa (folios 29 y 21).

## 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>2</sup>.

## 3. Argumentos del solicitante

Manifiesta el peticionario ser adjudicatario de un subsidio de vivienda y junto con sus aportes a la Caja de Vivienda Militar adquirió un inmueble en regular estado de conservación, en el cual proyecta construir un apartamento en el segundo piso. Sin embargo, el costo tan oneroso del gravamen de plusvalía de dicho inmueble lo privó de realizar la construcción proyectada.

Por eso advierte que en su caso *"se configura la segunda causal de revocatoria prevista en el artículo 69 (sic) del Código Contencioso Administrativo por no estar conformes con el interés público o social."*

Argumenta además que el Decreto Distrital 297 de 2002, a través del cual se adoptó la reglamentación de la "UPZ 39 QUIROGA", para el Sector 3, Subsector de Usos 1 el precitado decreto distrital, no señaló para el mismo hechos generadores de plusvalía por asignación de tratamiento con mayor edificabilidad.

También señala que aunque el artículo 13 del mismo decreto determinó que en el sector se genera plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, y que igualmente se autorizó como usos adicionales *"el deportivo recreativo escala zonal"*, descripción unidad de servicio, coliseo y polideportivos con capacidad hasta 3000 espectadores, canchas deportivas, cubiertas, piscinas, al efectuar la comparación normativa del Acuerdo 6 de 1990 con la normativa del POT, el predio no fue beneficiario de ningún cambio normativo dado que en la norma anterior el predio tenía área de actividad múltiple la cual permitía el ejercicio de las actividades económicas previstas ahora por el POT, por lo que no existe cambio de uso a uno más rentable, no siendo procedente el cobro de plusvalía.

Tampoco en el predio se pretende desarrollar el uso deportivo, o recreativo a escala zonal, pues las dimensiones del inmueble no se ajustan a las contempladas por la norma urbanística.

## 4. Problema jurídico

<sup>2</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".



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 24 Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

De conformidad con los argumentos expuestos por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría determinar si al predio ubicado en la Calle 24 Sur No 20-27, se le asignó un uso más rentable en la UPZ 39, reglamentada por el Decreto 297 de 2002. Para resolver el anterior problema jurídico, esta Secretaría con fundamento en los conceptos técnicos expedidos por las direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana, determinará si es procedente la revocatoria directa.

### 5. Análisis del caso concreto

Frente a lo argumentado por el peticionario en relación con el alto costo del gravamen de plusvalía que lo privó de realizar la construcción proyectada en su inmueble, observa el despacho que la carencia de recursos económicos no es un fundamento legal que exonere al responsable de su pago y 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 para revocar actos administrativos.

Se debe indicar entonces que el tributo de participación en plusvalía se genera por el mayor valor que adquieren los inmuebles cuando por virtud de una acción administrativa se incrementa su potencial constructivo en edificabilidad o se le asignan usos más rentables. De esa valorización alcanzada por el inmueble, es que la administración reclama un porcentaje que adquiere carácter impositivo sin distinción de la condición económica de los responsables del gravamen. Se trata de un beneficio particular que reciben algunos inmuebles, razón que justifica este tributo. El momento de exigibilidad (la obtención de una licencia o la venta) garantiza que el beneficio se concrete y se pueda cobrar el tributo, independientemente de la situación socio-económica del contribuyente.

En cuanto a la configuración de la causal segunda del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, como fundamento de la revocatoria, el despacho encuentra que la causal invocada por el peticionario no es la correcta, pues si el objeto de la solicitud de revocatoria es demostrar que el acto administrativo cuestionado le genera un perjuicio no justificado legalmente, la causal que eventualmente podría llegar a configurarse se configuraría no es la segunda, sino la tercera y es "*cuando con ellos se cause un agravio injustificado a una persona*" aunque tal como se explicó, lo invocado por el peticionario tampoco tiene la connotación de concretarla.

Queda por analizar entonces los argumentos presentados por el recurrente, relacionados con determinar si hay lugar a la participación en plusvalía en razón de los usos asignados al inmueble.

Al respecto, es importante tener en cuenta 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



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, Secretaria Distrital de Planeación, mediante la cual se liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

localizados entre otras, en la UPZ 39 QUIROGA y ordenó la liquidación de la plusvalía del inmueble bajo estudio, localizado en el Sector Normativo 3, invocando como hecho generador el "uso mas rentable", circunstancia que fue registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-861507 en la Anotación No. 11 (folio 5).

Ahora bien, adelantado el estudio correspondiente en el caso concreto, la Dirección de Norma Urbana mediante memorando No. 3-2012-07161 del 21 de agosto de 2012, al hacer el comparativo de normas, encontró en la reglamentación del Acuerdo 6 de 1990, que el predio se encontraba en Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Múltiple 01 con Código de Zonificación A-M-01-4C, norma que en materia de usos contempla los siguientes:

"(...)

*NORMATIVA URBANÍSTICA ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA*  
*Acuerdo 6 de 1990*

*NORMATIVA URBANÍSTICA DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA*

*Decreto 297 de 2002 -POT*  
*UPZ No.39 QUIROGA*

*SECTOR NORMATIVO: 3*  
*Subsector de Edificabilidad: B*  
*Subsector de Usos: I*

*CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON*

*COMERCIO Y SERVICIOS - COMERCIO CUALIFICADO*

*Así, los usos permitidos por las normas urbanísticas, antes y después de la acción urbanística, son:*

*El Acuerdo 6 de 1990, establece los siguientes usos para los inmuebles localizados en el polígono A-M-01.;*

*a) Uso de Vivienda*

- \* Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.*
- \* Vivienda compartida.*

*b) Uso Comercial*

*Comercio de cobertura local I-A y I-B, zonal II-A y del zonal II-B únicamente estaciones de servicio completo previo concepto de las entidades competentes, desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. El comercio zonal II-A y II-B (estaciones de servicio completo) se permite únicamente sobre vías vehiculares.*

*c) Uso de Oficinas*



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, Secretaria Distrital de Planeación, mediante la cual se liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

*Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.*

*d) Uso Institucional*

*De influencia local (clase I) y zonal (clase II), desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. El uso institucional zonal (clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.*

*e) Uso Industrial clase I-A y I-B.*

*Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento. La industria clase. I-A y clase I-B se permite únicamente sobre vías vehiculares.*

*f) Uso de Estacionamientos en Altura*

*Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.*

(...)"

Por otra parte, el Decreto 297 de 2002 (Norma POT), determinó los siguientes usos para el Subsector de Usos I del Sector Normativo 3 donde se localiza el predio en cuestión.

*Uso Principal: Comercio:*

*Zonal, vecinal A y vecinal B*

*Uso Complementario:*

*Dotacional:*

*Deportivo Recreativo (Zonal)*

*Vivienda:*

*Multifamiliar*

*Servicios de alto impacto:*

*Servicios técnicos especializados (zonal)*

*Servicios de alto impacto:*

*Servicios automotrices y venta de combustible (zonal)*

*Servicios de Mantenimiento, Reparación e insumos a vehículos (Zonal).*

*Dotacional:*

*Equipamientos colectivos (Zonal, Vecinal)*

*Dotacional:*

*Servicios Urbanos Básicos (Zonal)*

*Servicios Empresariales:*

*Servicios Financieros (Zonal y Urbana)*

*Servicios a Empresas e Inmobiliarios (Urbana)*

*Servicios Personales:*

*Servicios de Parqueadero (Urbana)*

*Servicios Turísticos (Urbana)*

*Servicios Alimentarios (Zonal)*

*Servicios Profesionales Técnicos Especializados (Zonal y Vecinal)*

*Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos (Urbana, Zonal y vecinal)*

*Servicios de alto impacto:*

*Servicios de diversión y esparcimiento (<zonal)*

*Vivienda:*



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, Secretaria Distrital de Planeación, mediante la cual se liquida el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24 Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

*Unifamiliar y bifamiliar.*

*Uso Restringido: Industria:  
Industria*

*En el análisis comparativo de usos se encuentra que la norma actual Decreto 297 de 2002 reglamentario de la UPZ 39, QUIROGA, autoriza como usos adicionales a los contemplados por la norma anterior, Acuerdo 6 de 1990, los siguientes:*

*Servicios de alto impacto:*

*Servicios de Mantenimiento, Reparación e insumos a vehículos (Zonal).*

*Servicios Personales:*

*Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos (zonal y Vecinal)*

*Se debe tener en cuenta que para establecer la mayor rentabilidad o no de un uso adicional y su incidencia en el valor del suelo, es necesario realizar el respectivo estudio económico.*

*El presente informe se realiza con el fin de aportar un insumo al proceso para decidir la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, UPZ QUIROGA, razón por la cual no avala, ni es fundamento para determinar condiciones normativas diferentes al objeto de este estudio".*

En razón de lo expuesto por la Dirección de Norma Urbana, se puede colegir que en el cambio de norma de Acuerdo 6 de 1990 a POT y los decretos que lo desarrollan, se generaron nuevos usos para el predio ubicado en la Calle 24 No 20-27 Sur. Uno de esos nuevos usos es el deportivo y recreativo que requiere de predios con condiciones muy específicas por lo cual no se puede desarrollar en el predio bajo estudio. Conforme lo anterior se requiere determinar si los demás usos son más rentables o no.

Para responder el anterior interrogante, mediante oficio No 3-2012-07203 del 22 de agosto de 2012 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana se determinara si los nuevos usos dados por el Decreto 297 de 2002 son más rentables o no.

Mediante oficio No 3-2012-07443 del 30 de agosto de 2012, la Dirección de Economía Urbana emite concepto técnico en el cual establece que:

(...)

*El estudio comparativo de la Dirección de Norma Urbana arroja que para el predio antes identificado se presenta bajo el marco Normativo del Decreto 297 de 2002 los siguientes usos adicionales:*

**1. Servicios de alto impacto: Servicios de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos (Escala Zonal).**

*Para lo cual los nuevos usos son: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite, centros de diagnóstico automotor.*





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, Secretaria Distrital de Planeación, mediante la cual se liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

**Servicios Personales:** a) Servicios de comunicación y entretenimiento masivos (*Escala Zonal*).

Los nuevos usos son: Alquiler y venta de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía, escuelas de baile, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar (bingos, video bingos, esferódromos y máquinas tragamonedas).

b) Servicios de comunicación y entretenimiento masivos (*Escala Vecinal*).

Los nuevos usos son: Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.

Con respecto a los usos establecidos, ésta dirección encuentra que existe una homologación con los usos establecidos en el COMERCIO ZONAL IIA y IIB, considerando adicionalmente que corresponden a la misma escala. Los usos permitidos en el Comercio Zonal IIA y IIB, referente exclusivamente a la venta de servicios, son los siguientes:

**COMERCIO ZONAL IIA – ACUERDO 6 DE 1990**

- a. Servicios financieros; sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, casas de cambio, bolsas de valores y similares.
- b. Servicios turísticos, hoteleros y de alimentos: hostales y hosterías, agencias de viajes, restaurantes, bares-restaurantes, similares.
- c. Servicios culturales: salas de cines, cinematecas, café teatro, galerías, exposiciones de artes y similares.
- d. Servicios educativos: centros de enseñanza y capacitación complementaria (distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal).
- e. Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de: instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares.
- f. Instalaciones y artículos de equipos de oficina y similares.
- g. Programadoras de televisión con estudios y similares.
- h. Venta de chance.
- i. Exhibición y puntos de venta al detal de artículos y acabados para la construcción.
- j. Estaciones de servicio de llenado.

**COMERCIO ZONAL IIB – ACUERDO 6 DE 1990**

- a. Servicios recreativos: Tabernas, bares y Discotecas, juegos de salón, de billar y electrónicos de habilidad y destreza.
- b. Servicios automotores, estaciones de servicio completo, servitecas, talleres de reparación automotriz. (Sobre vías vehiculares)
- c. Servicio de seguridad privada y servicios privados de ambulancia.

Concluyendo, nótese que las discotecas, tabernas y bares ya estaban permitidos por el Acuerdo 6, con el nombre de servicios recreativos. Igual sucede con las servitecas y los servicios asociados al automóvil, autorizadas en el Acuerdo 6 sobre vías vehiculares como es el caso que nos ocupa. Finalmente, los nuevos servicios de entretenimiento se enmarcan dentro de los juegos de salón del acuerdo 6 de 1990.

Como corolario debe aclararse que unos nuevos usos establecidos en una norma no son sinónimos de usos más rentables. Recordemos que no se está evaluando la rentabilidad del negocio, sino la clasificación de comercio, servicios, o venta de bienes y dentro de cada uno de ellas, la escala correspondiente, donde sí es probable que se encuentren usos más rentables, situación que no se presenta en este caso.



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, Secretaria Distrital de Planeación, mediante la cual se liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matricula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

*Corroborando lo anterior, se observa que se permiten los servicios financieros, sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de seguros, entre otros, que suponen una mayor rentabilidad, sin embargo de acuerdo con la reglamentación vigente en materia de avalúos para establecer el efecto plusvalía, no es considerado el uso específico del inmueble sino, como se dijo, la clasificación y la escala correspondiente.*

*Finalmente queremos hacer claridad que de acuerdo con la Resolución 762 de Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se establece el procedimiento para los diferentes métodos de avalúos, en especial el método residual, el cual es utilizado para calcular el efecto plusvalía, establece que es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.*

*Se hace la anterior aclaración por cuanto si bien es posible urbanísticamente o por diseño establecer un producto inmobiliario que se ajuste a la normatividad, debe considerarse igualmente el mercado del bien ofrecido.*

*Una vez expuestos los argumentos arriba mencionados, esta Dirección encuentra que los nuevos usos establecidos en la reglamentación de la UPZ no son más rentables a los permitidos por el Acuerdo 6 de 1990".*

En conclusión, según lo indicado en el concepto emitido por la Dirección de Economía Urbana, tenemos que los nuevos usos dados por el Decreto 297 de 2002 no son sinónimo de mayor rentabilidad, sino que los mismos obedecen a una categorización o clasificación comercial, de servicios y venta de bienes, dentro de las cuales existe una escala donde se puede dar un uso con mejores condiciones de explotación económica, lo cual no se presenta en el caso subexamine. Es por eso que le asiste razón al peticionario cuando afirma que para su inmueble la nueva reglamentación no contempló un uso más rentable.

Por lo tanto, no existe hecho generador de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable en el Sector Normativo 3-Subsector de Usos I, donde se encuentra el predio objeto de la actuación que nos ocupa y por tal razón este despacho procederá a revocar parcialmente la Resolución cuestionada.

Frente al mecanismo de la revocatoria directa establece el Honorable Consejo de Estado:

*"La revocatoria directa es una herramienta de la que pueden hacer uso tanto la Administración como el administrado para que en sede gubernativa desaparezcan del ordenamiento jurídico aquellos actos administrativos que estén en oposición a la Constitución Política o a la ley, que no estén conformes con el interés público o social o cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona. Es por tanto, un medio eficaz con el que cuentan los sujetos del procedimiento administrativo para remediar, sin acudir al aparato judicial, los yerros que puedan cometerse en el ejercicio de la Administración Pública"<sup>3</sup>.*

<sup>3</sup> CONSEJO DE ESTADO Consejero ponente: GERARDO ARENAS MONSALVE Bogotá, D.C., veintiuno (21) de mayo de dos mil nueve (2009)



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 liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

Por lo tanto, en el marco de la normativa señalada y en aplicación de los estudios técnico y económico emitidos por las Direcciones de Economía Urbana –memorando No 3-2012-07443 del 30 de agosto de 2012-, y de Economía Urbana -memorando 3-2012-07443 del 30 de agosto de 2012, se concluye que no se configuró hecho generador de plusvalía por la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, o asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad sobre el citado inmueble. Por lo tanto, se reúnen los requisitos exigidos por el numera 3 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 de la Calle 24 Sur No 20-27.

En mérito de lo anterior,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Revocar parcialmente la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, en el sentido de excluir de la generación y aplicación del efecto plusvalía al predio ubicado en Calle 24 Sur No 20-27 S, identificado con CHIP AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-39300, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar la presente resolución al señor Juan Carlos Moreno Niño identificado con cédula de ciudadanía No 91.051407 de Barbosa Santander, en calidad de propietario del 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 Sur, para lo de su competencia y remitir el expediente a la Dirección de Economía Urbana.



Continuación de la Resolución No. 1177 24 SET. 2012

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, Secretaria Distrital de Planeación, mediante la cual se liquido el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 24Sur No. 20-27, identificado con Chip AAA0012RUUZ y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-39300 de la UPZ 39 "QUIROGA".

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá D.C., a los **24 SET. 2012**

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

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