



RESOLUCIÓN N° 0083 12 FEB. 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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 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 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 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: "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 en la Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA", 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 11).

Que el 19 de diciembre de 2012, a través de la radicación 1-2012-56572 la señora Dora Beatriz López Díaz, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.229.099 de Bogotá, en calidad de propietaria del inmueble antes referido, solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 (folios 1 y 2).

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



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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

Que el 21 de diciembre de 2012, mediante memorando No. 3-2012-11337, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-36 Sur identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410, es o no generador del efecto plusvalía (folio 12).

Que el 10 de enero de 2013, a través del memorando No. 3-2013-00115, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la referida solicitud (folios 13 a 15).

Que el 16 de enero de 2013, mediante el memorando 3-2013-00233 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana, emitir concepto económico tendiente a determinar si en el caso en estudio se configura la existencia de un uso más rentable generado por la UPZ 39 reglamentada por el Decreto 297 de 2002 (folio 16).

Que el 4 de febrero de 2013, mediante el memorando 3-2012- la Dirección de Economía Urbana dio respuesta a la solicitud de análisis económico sobre las actividades que autorizan los usos urbanos definidos para el inmueble, concepto que hace parte integral de la presente decisión (folios 17 a 19).

Que compete a este despacho decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, solicitada por la señora Dora Beatriz López Díaz, a lo cual procede previos los siguientes:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Análisis sobre la revocatoria directa

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

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

"(...)"



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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

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 causales².

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 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,

² 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 en la Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

el acto administrativo cuya revocatoria se solicita no fue objeto de los recursos de la vía administrativa por parte del señora Dora Beatriz López Díaz (folio 20).

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 Administrativo³. Además la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda en la que el señora Dora Beatriz López Díaz 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 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 (folio 21).

3. Problema jurídico

De conformidad con los argumentos expuestos por la solicitante, le corresponde a esta Secretaría determinar si al predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-36 Sur, se le asignaron usos más rentables en la UPZ 39, reglamentada por el Decreto 297 de 2002, para de determinar si en el caso concreto el predio es objeto del efecto plusvalía. Para resolver el anterior problema jurídico, esta Secretaría con fundamento en los conceptos técnico y económico expedidos por las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana, determinará si es o no procedente la revocatoria directa.

4. Análisis del caso concreto

4.1 Solicita la peticionaria la revocatoria directa de la Resolución 220 de 2004, y que se suprima del Certificado de Tradición y Libertad la anotación No. 7 que lo grava con el impuesto de plusvalía.

Argumenta igualmente que la renta que produce el inmueble es el único ingreso que recibe para su subsistencia. Además, que el impuesto de plusvalía asignado a su predio le causa un agravio injustificado, en la medida que se trata de un gravamen muy oneroso y por ser una persona de la tercera edad y por sus condiciones económicas carece de recursos para sufragarlo.

³ "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. 0083 12 FEB. 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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

Al respecto, observa el despacho que la carencia de recursos económicos no es un fundamento legal que impida su recaudo o exonere al responsable de su pago. Tampoco es un elemento que configure una causal de revocatoria directa de las contempladas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Lo anterior, si se tiene en cuenta que el gravamen de plusvalía se genera por ese mayor valor económico que adquieren los inmuebles cuando por virtud de una acción urbanística se les incrementa su potencial constructivo en edificabilidad o el desarrollo de usos más rentables.

Así pues, de ese plus valor alcanzado por el inmueble, es que la administración reclama un porcentaje y es lo que se conoce como la participación del efecto plusvalía, la cual de configurarse el hecho generador, éste se torna impositivo sin distingo de la condición económica o la edad con la que cuenten los responsables del gravamen.

4.2 Solicita así mismo la peticionaria que se cancele en el Folio de Tradición y Libertad del inmueble la anotación No. 7 que lo grava con el impuesto de plusvalía.

Frente a la cancelación de la anotación que grava al inmueble con el impuesto de plusvalía, se debe aclarar que dicho registro no impide la realización de negocios jurídicos sobre el inmueble. Además, el registro de la precitada anotación, no se enmarca ni constituye una causal dentro de las previstas por el ordenamiento jurídico y en especial de las contempladas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para revocar la Resolución 220 de 2004, pues el registro del efecto plusvalía, no impide la transferencia del dominio ni saca el bien del comercio, en ese sentido no son argumentos válidos para proceder a la revocatoria.

No obstante y con el objeto de verificar si los nuevos usos autorizados por el Decreto 297 de 2002, para el predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-36 son o no más rentables en comparación con los establecidos en el Acuerdo 6 de 1990 la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana la realización de un estudio comparativo de norma y posteriormente la expedición del estudio económico que permita definir si para el referido inmueble existen en efecto usos más rentables constitutivos de efecto plusvalía.

En el concepto 3-2013-00115 del 10 de enero de 2013, la Dirección de Norma Urbana Indicó:

“(…)

Respecto a la solicitud de realizar el estudio técnico normativo para determinar si el predio relacionado en el asunto, es o no generador del efecto plusvalía, nos permitimos informarle que



Continuación de la Resolución No. 0083 12 FEB. 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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

artículo 14 del Decreto 297 del 2002, reglamentario de la UPZ 39 – QUIROGA, determino (sic) que el sector normativo 3, donde se encuentra localizado el predio de la KR. 19 B 24 36 SUR, es generador del efecto de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable. Por lo tanto se realizó el siguiente análisis:

ZONIFICACION (Antes de la Acción urbanística): ACUERDO 6 DE 1990:

TRATAMIENTO	Actualización. Código: AM 01 - 4 C.
AREA DE ACTIVIDAD	Múltiple 01.
REGLAMENTACIÓN	Decreto 735 de 1993 (normas urbanísticas) y 325 de 1992 (clasificación de usos).

ZONIFICACION (Después de la Acción urbanística): UPZ 39 QUIROGA.

TRATAMIENTO	Consolidación, Modalidad: con Cambio de Patrón.
AREA DE ACTIVIDAD	Comercio y Servicios, Zona: zona de Comercio cualificado.
REGLAMENTACIÓN	Decreto 297 de 2002, UPZ – 39 QUIROGA y Decretos 159 de 2004 y 333 de 2010 Normas comunes de las UPZs.
Sector Normativo 3	Subsector de uso: I. Subsector de edificabilidad: B.

A continuación se presentan los usos permitidos por las normas urbanísticas, antes y después de la acción urbanística:

Acuerdo 6 de 1990, establece los siguientes usos para los inmuebles localizados en el polígono AM01 4C:

a) Uso de vivienda

Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar 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 subarea o eje de tratamiento.

c) Uso de oficinas

Desarrollable en la totalidad de la subarea o eje de tratamiento.

d) Uso Institucional.



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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

De influencia local (clase I), zonal (clase II) y metropolitana (clase III), desarrollable en la totalidad de la subarea o ejes de tratamiento.

e) Uso industrial Clase I a y I B.

Desarrollable en la totalidad de la subarea o ejes de tratamiento.

f) Uso de estacionamientos en altura.

Desarrollables en la totalidad de la subarea o ejes de tratamiento.

Por su parte el Decreto 297 de 2002 (Norma POT), determinó los siguientes usos para el Subsector de I, del sector normativo 3:

Uso Principal:

- Comercio zonal y vecinal.

Usos Complementarios:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

- Servicios de alto impacto – servicios técnicos especializados a escala zonal.

- Servicios de alto impacto – servicios automotrices y venta de combustible a escala zonal.

Equipamientos colectivos:

- Educativo a escala zonal y vecinal.

- Cultural a escala zonal y vecinal.

- Culto a escala zonal y vecinal.

- Servicios urbanos básicos a escala zonal.

- Servicios Empresariales - financieros a escala urbana y zonal.

- Servicios Empresariales – servicios a empresas inmobiliarias a escala urbana.

- Servicios Personales – servicio de parqueaderos a escala urbana.

- Servicios Personales – servicios turísticos a escala urbana.

- Servicios Personales – servicios alimentarios a escala zonal.

- Servicios profesionales técnicos especializados a escala zonal y vecinal.

- Servicios de comunicación y entretenimiento masivos a escala urbana, zonal y vecinal.

- Servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento a escala zonal.

- 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 Servicios de alto impacto de Diversión y Esparcimiento de escala Zonal- Servicios Técnicos Especializados a escala Zonal, Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos a escala urbana, Servicios automotrices.

En cuanto a si estos usos adicionales tienen un efecto en el valor del suelo, informamos que se debe adelantar el correspondiente estudio económico. El presente oficio se realiza con el fin de aportar un insumo al proceso para decidir la revocatoria directa parcial de la Resolución



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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

220 de 2004, razón por la cual no avala, ni es fundamento para determinar condiciones normativas diferentes al objeto de este estudio.

(...)

Una vez efectuado por parte de la Dirección de Norma Urbana el estudio comparativo de usos autorizados para el predio por el Acuerdo 6 de 1990 como por el POT, la Dirección de Economía Urbana a través del memorando 3-2013-00562 del 4 de febrero de 2013 se ocupó de su estudio económico para determinar si la norma POT autorizó para dicho predio usos más rentables, que los contemplados en la norma del Acuerdo 6 de 1990 y en el mismo indicó:

"(...)

En atención al oficio radicado No. 3-2013-00115 del 10 de enero de 2013 con respecto a establecer si los usos adicionales relacionados por la dirección de Norma Urbana de acuerdo con el Decreto de la UPZ, son más rentables a los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990, para el predio de la Carrera 19 B No. 24-36 Sur e identificado con CHIP AAA0012SBNN y número de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410, me permito hacerle las siguiente precisiones:

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: de Diversión y Esparcimiento (Escala Zonal).

Para lo cual los nuevos usos son: Discotecas, Tabernas y Bares.

2) Servicios Técnicos Especializados (Escala Zonal). Los nuevos usos son OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: *Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.*

3) Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos (Escala Urbana) *Los nuevos usos son Salas de concierto, exposiciones y auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales. Edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento hasta 600 m2. Casinos.*

4) Servicios Automotrices: los nuevos usos son SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: *Servi tecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite. Centros de Diagnóstico Automotor Clases A y B.*



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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

Con respecto a los usos establecidos, ésta (sic) dirección encuentra que existe una homologación con los usos establecidos en el COMERCIO ZONAL IIA y IIB. 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, servítecas, 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 servítecas 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 Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

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.

Con base en lo anterior, 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 relación con el asunto en controversia, se indica que el artículo 13 del Decreto Distrital 297 de 2002, reglamentario de la UPZ 39 QUIROGA dispuso que en el sector normativo 3, subsector de edificabilidad B donde se localiza el inmueble en cuestión no se configura hecho generador de efecto plusvalía en relación con mayor edificabilidad, con lo que queda descartado la configuración del efecto plusvalía por este aspecto. Sin embargo, en lo que respecta a los usos, el Decreto 297 de 2002 señaló nuevas áreas de actividad en relación con las previstas en la norma del Acuerdo 6 de 1990, presentándose usos adicionales.

No obstante lo anterior, el estudio económico realizado por la Dirección de Economía Urbana en el memorando 3-2013-00562 del 4 de febrero de 2013 señala que al efectuar el análisis comparativo de las actividades comerciales permitidas en la UPZ 39 QUIROGA, se presenta una homologación con los usos establecidos por el Acuerdo 6 de 1990 para el Comercio Zonal IIA y IIB, considerando adicionalmente que corresponden a la misma escala.

Igualmente, el referido concepto económico señala que los usos recreativos como discotecas, tabernas y bares que se encuentran permitidos por la UPZ 39 también se encontraban permitidos por la normativa del Acuerdo 6 de 1990. Lo mismo sucede con las servitecas y los usos asociados al automóvil, que se encontraban autorizados sobre vías vehiculares. Los nuevos servicios de entretenimiento previstos en la UPZ 39, se enmarcan dentro del concepto de juegos de salón previstos en el Acuerdo 6 de 1990.

Lo anterior significa que, en relación con los usos comerciales de Escala Zonal II A y II B previstos en la UPZ 39 son homologables a los contemplados en el Acuerdo 6 de 1990, no presentando así ningún uso más rentable del que se pueda derivar la existencia de efecto plusvalía. Igual sucede con los usos recreativos, de esparcimiento y servicios asociados al automóvil.

Así mismo, el estudio económico señala que la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi establece los diferentes métodos para realizar los avalúos, en especial el residual, utilizado para el cálculo del efecto plusvalía, el cual dispone "que es indispensable que además de la



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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado". Tal precisión es válida toda vez que si bien es posible que urbanísticamente o por diseño se consolide un proyecto inmobiliario ajustado a la norma urbanística, debe considerarse así mismo el mercado del bien ofrecido, pues de nada sirve que el proyecto sea viable urbanísticamente, pero inviable financiera y comercialmente.

En este orden de ideas, el contenido del análisis económico efectuado por la Dirección de Economía Urbana permite concluir que los nuevos usos establecidos en una norma no implican un uso más rentable, pues para el caso no se evalúa la rentabilidad del negocio, sino la clasificación del uso de comercio, servicio o venta de bienes y dentro de cada uso la escala a la que corresponde; permitiendo de esta forma determinar si se configuran usos más rentables, situación que no se presenta en el caso en estudio.

Por tanto, el estudio económico es conclusivo al señalar que si bien en la reglamentación de la UPZ 39, se prevé para el sector normativo 3 usos adicionales a los contemplados en la norma anterior, dichos usos no son más rentables que los contemplados en el Acuerdo 6 de 1990.

De otra parte y en lo que respecta a la fundamentación de la solicitud de revocatoria expuesta por la peticionaria cuyo sustento se funda en el anterior Código Contencioso Administrativo, se precisa que dicho estatuto fue derogado expresamente por el nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011, artículos 93 y siguientes)

Sin embargo, 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.

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 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*" (folio 11), circunstancia que fue registrada en los Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 (anotación 7, folio 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 liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

No obstante y aunque la Resolución 220 de 2004 haya incluido el predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-36 Sur identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39, como responsable del gravamen de plusvalía por asignación de nuevos usos más rentables, el estudio económico emitido por la Dirección de Economía Urbana señala que los nuevos usos previstos 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 y por tanto no se configura el hecho generador del efecto plusvalía.

Por consiguiente, al no existir 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, le asiste la razón a la peticionaria al afirmar que el gravamen del efecto plusvalía impuesto a su inmueble le está causando un agravio injustificado, al gravarlo con plusvalía con fundamento en un hecho generador que no se dio; por tal razón este despacho procederá a revocar parcialmente la Resolución cuestionada.

Por lo tanto, en el marco de la normativa señalada y en aplicación de los estudios técnico y económico emitidos por las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana, memorandos No 3-2013-00115 y 3-2013-00562 del 10 de enero y 4 de febrero de 2013, respectivamente, 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. 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 de la peticionaria, siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, respecto del predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-36 Sur de la UPZ 39 QUIROGA.

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 Carrera 19 B No.24-36 Sur identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria



Continuación de la Resolución No. 0083

12 FEB. 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 Carrera 19 B No. 24-36 Sur, identificado con Chip AAA0012SBNN y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA"

50S-48410 de la UPZ 39 "QUIROGA, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la señora Dora Beatriz López Díaz, identificada con la cédula de ciudadanía No 20.229.099 de la Mesa (Cund.), en calidad de propietaria 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los 12 FEB. 2013

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó:
Revisó:
Proyectó:

Adriana del Pilar Vergara Sánchez -Subsecretaria Jurídica. (E)
Adriana del Pilar Vergara Sánchez -Directora de Trámites Administrativos
Jorge Enrique Suárez Medina- Profesional Universitario