



## RESOLUCIÓN N° 0105

15 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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 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 declaración<sup>1</sup> y pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito Capital, los propietarios y poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador".

Que el 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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 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 ).

Que el 19 de diciembre de 2012, a través de la radicación 1-2012-57475 el señor Luis Benigno Chaparro Correa identificado con la cédula de ciudadanía número 19.187.094 de Iza (Boyacá), en calidad de propietaria del inmueble antes referido, solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 (folio 1).

<sup>1</sup> 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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"***

Que el 10 de enero de 2013, mediante memorando No. 3-2013-00108, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-66 Sur identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457, es o no generador del efecto plusvalía (folio 9).

Que el 30 de enero de 2013, a través del memorando No. 3-2013-00510, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la referida solicitud (folios 10 a 12).

Que el 31 de enero de 2013, mediante el memorando 3-2013-00529 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 13).

Que el 13 de febrero de 2013, mediante el memorando 3-2013-00707 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 por el Decreto 297 de 2002 reglamentario de la UPZ 39 QUIROGA, concepto que hace parte integral de la presente decisión (folio 14).

Que compete a este despacho decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, solicitada por el señor Luis Benigno Chaparro Correa, 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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 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 causales<sup>2</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 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"*

<sup>2</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 liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"***

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 Luis Benigno Chaparro Correa (folio 15).

## **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>3</sup>. Además la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda en la que el señor Luis Benigno Chaparro Correa 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 16).

## **3. Problema jurídico**

De conformidad con los argumentos expuestos por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría determinar si al predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-66 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 parcial de la Resolución 220 de 2004.

## **4. Análisis del caso concreto**

**4.1** Solicita el peticionario que se revoque parcialmente la Resolución 220 de 2004, y que se suprima del Certificado de Tradición y Libertad la anotación No. 4 que lo grava con el impuesto de plusvalía.

---

<sup>3</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".



Continuación de la Resolución No. 0105

15 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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"***

Argumenta ser una persona de edad, que no cuenta con ingresos pues no es beneficiario de ninguna pensión y que el gravamen de plusvalía le genera un agravio injustificado, pues el mismo es demasiado alto y por sus condiciones económicas, carece de recursos para sufragarlo.

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.

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 artículo 13 del Decreto 297 del 2002, reglamentario de la UPZ 39 – QUIROGA, únicamente determino (sic) que el sector normativo 3, donde se encuentra localizado el predio de la KR. 19 B 24 66 SUR, es generador del efecto de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable y no por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad. Por lo tanto se conceptúa así:*

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



15 FEB. 2013

Continuación de la Resolución No. 0105

**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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"**

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.**

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



Continuación de la Resolución No. 0105

15 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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"***

*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- Servicios Técnicos Especializados a escala Zonal, Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos a escala urbana, Servicios automotrices y los servicios de diversión y esparcimiento a escala zonal.*



***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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"***

*El presente oficio se realiza con el fin de aportar un insumo al proceso para decidir la revocatoria directa parcial de la Resolución 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 3-2013-00707 del 13 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 a su memorando radicado No. 3-2013-00529 del 31 de enero de 2013 a través del cual solicita 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. 24-66 Sur**, identificado con **CHIP AAA0012SBJH** y número de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457, de la **UPZ 39 Quiroga**, de manera atenta hacemos 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: Servicios técnicos especializados (Escala Zonal).**

*Para lo cual los nuevos usos son: ACTIVIDAD ECONÓMICA RESTRINGIDA: Talleres de Ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.*

**2) 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.

**2) Servicios Automotrices:** los nuevos usos son SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servi tecas, diagnóstico electrónico,





***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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"***

*talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite. Centros de Diagnóstico Automotor Clases A y B.*

**3) Servicios de Diversión y Esparcimiento:** Discotecas, tabernas y bares.

*Con respecto a los usos establecidos, ésta dirección encuentra que existe una homologación con los usos establecidos en el INDUSTRIAL CLASE I, COMERCIO ZONAL IIA y IIB. Los cuales ya se encontraban autorizados bajo la normatividad del Acuerdo 6 de 1990.*

*Como corolario es pertinente aclarar que unos nuevos usos establecidos en una norma no son sinónimos de usos más rentables, dado 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 (sic), la escala correspondiente, donde sí es probable que se encuentren usos más rentables, situación que no se presenta en este caso.*

*Adicional a lo anterior, es importante mencionar 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 3-2013-00707 del 13 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.



***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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"***

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 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.

Por ello, 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*



Continuación de la Resolución No. 0105 15 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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"***

*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 8), circunstancia que fue registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 (anotación 4, folio 4).

No obstante y aunque la Resolución 220 de 2004 haya incluido el predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-66 Sur identificado con Chip AAA0012SB1143457 y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 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 al peticionario 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 3-2013-00510 y 3-2013-00707, del 30 de enero y 13 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 del peticionario,



Continuación de la Resolución No. 0 1 0 5 15 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. 24-66 Sur, identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 de la UPZ 39 "QUIROGA"*

siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, respecto del predio ubicado en la Carrera 19 B No. 24-66 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. 24-66 Sur identificado con Chip AAA0012SBJH y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1143457 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 al señor Luis Benigno Chaparro Correa, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.187.094 de Iza (Boy.), 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.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá D.C., a los 15 FEB. 2013

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

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