



RESOLUCIÓN No. **0538** 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 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 Calle 26 Sur No. 19B - 20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 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 17).

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

20 MAYO 2013

RESOLUCIÓN No 538

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 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

Que el 20 de marzo de 2013, a través de la radicación 1-2013-22504 el señor Eutimio Marín, identificado con el número de cédula de ciudadanía 19.259.523 de Bogotá, en calidad de propietario del inmueble antes referido, solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 (folios 6 al 8).

Que el 22 de marzo de 2013, mediante memorando No. 3-2013-01743, la Dirección de Trámites Administrativos, solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B - 20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400, es o no generador del efecto plusvalía (folio 18).

Que el 4 de abril de 2013, a través del memorando No. 3-2013-02320, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la referida solicitud (folios 19 y 20).

Que el 8 de abril de 2012 mediante el memorando 3-2013-02454, 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 21).

Que el 18 de abril de 2013, mediante el memorando 3-2013-02813 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 en mención, concepto que hace parte integral de la presente decisión (folios 22 y 23).

Que corresponde a este despacho decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 solicitada por el señor Eutimio Marín, a lo cual procederá 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, desarrolla en su Título III, Capítulo IX la figura jurídica de la



RESOLUCIÓN No. 0538

20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

revocatoria directa, como un mecanismo que permite a la propia administración, de oficio o a solicitud de parte, la revisión de sus propios actos.

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

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

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

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

En palabras de la Corte Constitucional, la revocabilidad es una de las características propias del acto administrativo, que se traduce en la potestad de la administración para revisar y volver a decidir sobre las cuestiones o asuntos sobre los cuales ha adoptado una decisión invocando razones de legalidad o legitimidad, con miras a asegurar el principio de legalidad, o la oportunidad, el mérito o conveniencia en la medida que garanticen la satisfacción y prevalencia del interés público o social. Cuando se trate de actos de contenido general es admisible su revocabilidad por la administración, sin ninguna limitación, mediante la invocación de las aludidas causales².

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

2.1. Requisitos de procedibilidad

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

RESOLUCIÓN No. **0538** 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

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

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

En este sentido tenemos que, una vez verificado el Sistema Automático de Trámites -SAT y la base de datos de la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, el acto administrativo cuya revocatoria se solicita no fue objeto de los recursos de la vía administrativa por parte del señor Eutimio Marín (folios 24 y 25).

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, toda vez que 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, en relación con el predio aquí indicado. Lo anterior, de acuerdo con la constancia emitida por la Dirección de Defensa Judicial de la Subsecretaría Jurídica, una vez consultado el Sistema de Información de Procesos Judiciales SIPROJ (folios 26 y 27).

3. Argumentos del solicitante

Señala el peticionario que conforme a las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2004 y el Acuerdo 352 de 2008, la participación en plusvalía tiene lugar cuando una acción urbanística genera usos más rentables a un inmueble, o incrementa el aprovechamiento del suelo de un bien permitiendo mayor edificabilidad del mismo, conforme a

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".*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 0538 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matricula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollan.

Indica que el Decreto 297 de 2002, reglamentario de la UPZ 39 "Quiroga" determinó que para el Sector Normativo 3, subsector de usos I y de edificabilidad "B" no se presentaron hechos generadores del efecto plusvalía por asignación de tratamiento con mayor edificabilidad. Sin embargo, sí estableció que existen hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable en el inmueble de su propiedad.

No obstante lo anterior, señala que conforme a lo dispuesto por la normatividad vigente, para que se genere el gravamen de participación en plusvalía, no solamente es necesario que se genere un uso, sino que además el mismo debe ser más rentable para el propietario del inmueble. Por lo anterior, solicita se adelante un estudio económico que permita verificar si los usos adicionales autorizados por el Decreto 297 de 2002 en el inmueble de su propiedad, son en efecto más rentables que los permitidos por el Acuerdo 6 de 1990.

Por último, solicita el peticionario que se revoque parcialmente la Resolución 220 de 2004, ya que la misma se requiere para adelantar la venta y posterior registro de Escritura Pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y además señala que el gravamen de plusvalía le está causando un agravio injustificado, por cuanto el mismo es muy costoso y no cuenta con los recursos para cancelarlo.

4. Problema jurídico

De conformidad con los argumentos expuestos por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría establecer si los usos asignados por el Decreto 297 de 2002 al inmueble ubicado en la Calle 26 Sur No. 19 B – 20, son más rentables que los usos establecidos por el Acuerdo 6 de 1990 para el mismo inmueble, con el fin 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 de la entidad, determinará si se cumplen los requisitos para proceder con la revocatoria parcial de la Resolución 220 de 2004.

RESOLUCIÓN No. **0538** **20 Mayo 2013**

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

5. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta los argumentos presentados por el solicitante, este despacho observa:

5.1. En primer lugar, que la carencia de recursos económicos no es un fundamento legal que impida el recaudo o exonere al responsable del pago del efecto plusvalía así como 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, se torna impositiva sin distingo de la condición económica con la que cuenten los responsables del gravamen.

5.2. Por otro lado y con referencia a que la imposición del referido tributo le impide realizar la venta del inmueble y el posterior registro de la escritura ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el despacho precisa que, al igual que lo indicado en el numeral anterior, la transferencia del derecho de dominio de los inmuebles, 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 en el folio de matrícula inmobiliaria no saca el inmueble del comercio, ni impide la transferencia del derecho de dominio por lo que no es un argumento válido para proceder a ella.

5.3 Frente a la solicitud de realizar un estudio económico que determine la rentabilidad de los usos del inmueble, este despacho procedió a solicitar, en primer lugar, un estudio técnico a la Dirección de Norma Urbana, y posteriormente un estudio económico a la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría, conceptos que fueron expedidos por las referidas direcciones mediante los memorandos 3-2013-02320 y 3-2013-02813 del 8 y 18 de abril de 2013 respectivamente.



RESOLUCIÓN No. **0538** **20 MAYO 2013**

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

No obstante, para determinar si en efecto el predio en estudio es responsable del efecto plusvalía, el despacho entra a analizar el contenido de los conceptos técnico y económico antes citados en los cuales, la Dirección de Norma Urbana indicó:

" (...) [R]especto a la solicitud de realizar el estudio técnico relacionado con la revocatoria parcial de la Resolución 220 de 2004, y, con el fin de evaluar la participación en plusvalía del predio de la Calle 26 Sur No. 19B -20 (antes Calle 26 Sur No. 18-20), de manera atenta se indica lo siguiente:

Respecto de la edificabilidad el artículo 13 del Decreto Distrital 297 de 2002, reglamentario de la UPZ 39 QUIROGA, determinó que no se configura hecho generador del efecto plusvalía en la UPZ.

Por otra parte, el mismo Artículo 13 del Decreto Distrital 297 de 2002, determinó hecho generador del efecto plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable en el sector normativo 3, en el cual se localiza el predio de la consulta:

NORMA ANTES Y DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

A continuación se presentan las normas urbanísticas aplicables en la zona en la cual se localiza el predio de la consulta, antes y después de la acción urbanística, las cuales se resumen en el siguiente cuadro:

	NORMATIVA URBANISTICA ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA <i>Acuerdo 6 de 1990</i>	NORMATIVA URBANISTICA DESPUES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA <i>Decreto 297 de 2002 –POT UPZ No. 39 QUIROGA</i>
<i>Zonificación:</i>	<i>A-M-01-4C (Plancha de Zonificación 41 Ac. 6/90</i>	<i>SECTOR NORMATIVO: 3 Subsector de Edificabilidad: B B Subsector de Usos: I</i>
<i>Tratamiento:</i>	<i>ACTUALIZACION</i>	<i>CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN</i>
<i>Area de Actividad y Zona:</i>	<i>MULTIPLE 01</i>	<i>COMERCIO Y SERVICIOS – COMERCIO CUALIFICADO</i>

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

El Acuerdo 6 de 1990, establece los siguientes usos para los inmuebles localizados en el poligono A-M-01:

RESOLUCIÓN No. **0538** 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

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

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 (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.

f) Uso de Estacionamientos en Altura

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

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

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 automotrices y venta de combustible (zonal)

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

Dotacional: Equipamientos colectivos (Zonal, Vecinal)

*Dotacional: Servicios Urbanos Básicos: Servicios funerario,
Servicios de la administración pública (Zonal)*

RESOLUCIÓN No. **0538** 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matricula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

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: Unifamiliar y bifamiliar.

Uso restringido: Industria: Industria

En el análisis comparativo de usos se encuentra que la norma actual Decreto Distrital 297 del 9 de julio 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 (...).

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 3-2013-02813 del 18 de abril de 2013 realizó estudio económico para determinar si los usos establecidos por la norma POT son más rentables que los contemplados en la norma del Acuerdo 6 de 1990, y en el mismo se indicó:

"En atención al memorando 3-2013-02454 del 9 de Abril de 2013, 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, mediante el radicado 3-2013-02320 del 8 de Abril de 2013, para el predio de la CL 26 Sur 19B 20 UPZ 39 "Quiroga" e identificado con CHIP: AAA0012RYLW y número de Matricula (sic) Inmobiliaria 50S-27400, me permito hacerle las siguientes precisiones:

RESOLUCIÓN No. 0538 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

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

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

a. Para lo cual los nuevos usos son: Servi tecas (sic), diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite, centros de diagnóstico automotor.

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

Los nuevos usos son: Alquiler (sic) 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 traga monedas)

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

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

COMERCIO ZONAL IIA – ACUERDO 6 DE 1990

- a. Servicios financieros; sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, casa 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: sales de cine, cinematecas, café teatro, galerías, exposiciones de arte 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 de artículos y acabados para la construcción.*
- j. Estaciones de servicio de llenado.*

COMERCIO ZONAL IIB – ACUERDO 6 DE 1990

- a. Servicios recreativos: Tabernas (sic), bares y Discotecas, juegos de salón, de billar y electrónicos de habilidad y destreza.*



RESOLUCIÓN No. 0538 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

- 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, es preciso aclarar que los 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.

Corroborando lo anterior, se observa que se permiten los servicios financieros, sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de seguro, 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.

Con base en lo anunciado, 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".

Por lo tanto, es claro 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

RESOLUCIÓN No. 0538 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

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 3-2013-02813 del 18 de abril 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.

De igual manera, el estudio económico determinó que a pesar de que se observa que se permiten los servicios financieros que suponen una mayor rentabilidad, es necesario aclarar que de acuerdo con la reglamentación vigente en materia de avalúos para establecer el efecto plusvalía, no se considera el uso específico del inmueble, sino la clasificación y escala correspondiente.

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.



RESOLUCIÓN No. 0538 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matricula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

En este orden de ideas, el contenido del análisis económico efectuado por la Dirección de Economía Urbana permite concluir que los nuevos usos establecidos 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 el peticionario 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).

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 17), circunstancia que fue registrada en los Folio de Matricula Inmobiliaria 50S-27400 (anotación 17, folio 4).

No obstante y aunque la Resolución 220 de 2004 haya incluido el predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19 B-20 (antes Calle 26 Sur No. 18-20), identificado con Chip

RESOLUCIÓN No. 0538 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 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 podría 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 todo lo anterior, 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 3-2013-02320 y 3-2013-02813 del 8 y 18 de abril 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, siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, respecto del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 (antes Calle 26 Sur No. 18-20) de la UPZ 39 QUIROGA.

En mérito de lo anterior,



RESOLUCIÓN No. 0538 20 MAYO 2013

Por la cual se decide la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 de la UPZ 39 "QUIROGA".

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar parcialmente la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, en el sentido de excluir de la generación y pago del efecto plusvalía al predio ubicado en la Calle 26 Sur No. 19B-20 (antes Calle 26 Sur No. 18-20) identificado con Chip AAA0012RYLW y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-27400 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 Eutimio Marín, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.259.523 de Bogotá D.C., 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 **20 MAYO 2013**

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Ximena Aguillón Mayorga -Subsecretaria Jurídica *ay*
Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez -Directora de Trámites Administrativos *(ay)*
Proyectó: María Carolina Rueda Pérez- Profesional Universitario *CR*