



RESOLUCIÓN No. 1166 07 OCT. 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 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 y 1º del Decreto Distrital 320 del 28 de junio de 2012, 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 16 No. 26 A – 36 Sur, hoy Carrera 18 C No. 26 A -36 Sur identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 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 16).

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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

Que el 5 de agosto de 2013, a través de la radicación 1-2013-52139 los señores Luis Alfonso Sarmiento Cárdenas identificado con cédula de ciudadanía No. 19.073.426, Maria Elina González de Sarmiento identificada con cédula de ciudadanía No. 51.594.587, Janeth Quinche Sarmiento identificada con cédula de la ciudadanía No. 52.025.092, Rocío Quinche Sarmiento identificada con cédula de ciudadanía No. 52.370.060, Adriana Quinche Sarmiento identificada con cédula de ciudadanía 52.082.470 y Ricardo Quinche Sarmiento, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.638.875, en calidad de propietarios del inmueble antes referido, solicitaron la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, con el fin de excluir al citado predio de *“la generación y pago de la plusvalía”* (folios 1 al 6).

Que el 16 de agosto de 2013, mediante memorando No. 3-2013-08861, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio ubicado en la Carrera 16 No. 26 A – 36 Sur, hoy Carrera 18 C No. 26 A -36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416, es o no generador del efecto plusvalía (folio 23).

Que el 25 de septiembre de 2013, a través del memorando No. 3-2013-10773, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la referida solicitud (folios 24 y 25).

Que el 26 de septiembre de 2013 mediante el memorando 3-2013-10853, 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 26 y 27).

Que el 4 de octubre de 2013, mediante el memorando 3-2013-11371 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 28 y 29).

Que corresponde a este despacho decidir la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 presentada, a lo cual procederá previos los siguientes:

RESOLUCIÓN No. 1166 07 OCT. 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matricula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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 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 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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

2.1. Requisitos de procedibilidad

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

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

En este sentido tenemos que, una vez verificado el Sistema Automático de Trámites -SAT y la base de datos de la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, el acto administrativo cuya revocatoria se solicita no fue objeto de los recursos de la vía administrativa (folios 17 a 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, toda vez que la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio alguno 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 el 8 de julio de 2013 por la Dirección de Defensa Judicial de la Subsecretaría Jurídica, una vez consultado el Sistema de Información de Procesos Judiciales SIPROJ (folios 21 y 22).

3. Problema jurídico

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”.

RESOLUCIÓN No. 1166 07 OCT. 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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 Carrera 19C No. 22 – 52 Sur, son más rentables que los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990 para el mismo inmueble, para determinar si el predio en cuestión es o no objeto del efecto plusvalía y, en consecuencia, decidir si procede la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004.

Lo anterior, con fundamento en los conceptos técnico y económico expedidos por las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de la entidad.

4. Análisis del caso concreto

4.1. En relación con el caso, los peticionarios solicitan a esta Secretaría “se sirva ordenar a quien corresponda **EL LEVANTAMIENTO DEL EFECTO PLUSVALÍA, QUE GRAVA EL INMUEBLE**, conforme a la anotación No. 11 del certificado de tradición obrante al folio 50S-321418 (...) En razón a que nuestro deseo no es construir el inmueble y tenemos que traditarlo”

En relación con la afirmación que se refiere a que el levantamiento de la anotación es necesario porque los solicitantes no desean construir en el inmueble, es preciso aclarar que el gravamen de plusvalía se genera por un 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. De esta manera, 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 para el propietario del inmueble, sin importar las condiciones en las que se encuentre su propietario.

Sin embargo es necesario indicar que existe una diferencia entre la existencia de la obligación y el momento en que el pago del gravamen se hace exigible:

La obligación de pagar la participación en plusvalía, para el presente caso, se crea con la expedición del Decreto 297 del 9 de julio de 2002 que reguló los usos y la edificabilidad de los inmuebles pertenecientes a la UPZ 39 Quiroga; sin embargo, el momento en que la obligación se hace exigible, es decir cuando el responsable debe proceder a realizar el pago, es posterior tal como lo señala el

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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

artículo 4° del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 14 del Acuerdo 352 de 2008 que indica:

“ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 4° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:

“Artículo 4°. Exigibilidad. El pago de la participación en plusvalía será exigible al momento en que ocurra uno de los siguientes eventos:

1. Expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial.

2. En los actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía donde se configuren los hechos generadores 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 1o. Se excluye del pago de la participación en plusvalía los eventos en los cuales la transferencia de dominio se origine por procesos de sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del dominio, y cesión anticipada obligatoria a favor del Distrito (...).

En este sentido tenemos que si un inmueble es objeto de plusvalía y, se pretende realizar construcciones o modificaciones en el inmuebles, se puede afirmar, que es en ese momento se presenta la exigibilidad, es decir, la obligación de pago del tributo, constituyéndose dicha situación en requisito indispensable para que sea expedida la correspondiente licencia.

No obstante, si a pesar de la existencia de la obligación de pago, en el inmueble no se pretenden realizar obras que ameriten la expedición de una licencia de construcción, a pesar de la obligación existe, el propietario del inmueble no deberá efectuar pago alguno sino hasta que se presenten alguno de los dos momentos señalados.

Por otro lado y con respecto de la imposibilidad de poder adelantar la venta de sus inmuebles y el posterior registro, este despacho encuentra que la inscripción de la transferencia del derecho de dominio y en general lo actos que se adelantan ante las Oficinas de Registro e Instrumentos Públicos, no se enmarcan ni constituyen una causal dentro de las previstas por el ordenamiento

RESOLUCIÓN No. 1166 07 OCT. 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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.

Por lo tanto, no obstante los argumentos expuestos por los peticionarios no configuran una causal de revocatoria directa de las previstas en artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, esta entidad iniciará de oficio el estudio de la revocatoria directa de la Resolución 220 de 2004, con fundamento en lo indicado en la precitada norma y, procederá a revisar si conforme al estudio técnico realizado, en el presente caso, en efecto se constituye hecho generador de la participación en plusvalía.

De esta manera y para determinar los usos autorizados por el Decreto 297 de 2002, reglamentario de la UPZ 39 “Quiroga”, se procedió a solicitar inicialmente a la Dirección de Norma Urbana el correspondiente concepto técnico y, con fundamento en éste, se solicitó a la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría el respectivo estudio económico, para precisar así, si el predio en estudio es responsable del efecto plusvalía.

Acorde con lo anterior, la Dirección de Norma Urbana, mediante el memorando 3-2013-10773 del 25 de septiembre de 2013, emitió su informe técnico, en los siguientes términos (folios 24 y 25):

“ (...) Respecto a la solicitud de realizar el estudio técnico normativo para determinar si el predio relacionado en el asunto, es o no generador de la participación en plusvalía, nos permitimos informarle que el artículo 13 del Decreto 297 del 9 de Julio de 2002, reglamentario de la UPZ 39 – QUIROGA, determino (sic) que el sector normativo 3, donde se encuentra localizado el predio de la CR 18 C 26 A 36 SUR, es generador del efecto plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno mas rentable. lo (sic) que sigue es la descripción del cambio normativo que determinó tal situación:

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

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

RESOLUCIÓN No. 1166

07 OCT. 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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

TRATAMIENTO	Consolidación con Cambio de Patrón.
AREA DE ACTIVIDAD	Comercio y Servicios – 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: II. Subsector de edificabilidad: A.

(...)

En el análisis comparativo de usos se encuentra que la norma actual del Decreto 297 de 2002 reglamentario de la UPZ – 39 – QUIROGA, permitio (sic) como usos adicionales a los contemplados por la norma anterior, ACUERDO 6 DE 1990, los siguientes:

- Servicios de alto impacto Técnicos especializados escala zonal.
- Servicios de comunicación y entretenimiento masivos a escala metropolitana y zonal.
- Servicios de alto impacto servicios Automotrices escala zonal.
- Servicios de alto impacto Diversión y esparcimiento expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o horario nocturno escala urbana.

Por su parte, la Dirección de Economía Urbana a través del memorando 3-2013-11371 del 4 de octubre de 2013 realizó el estudio económico, precisando lo siguiente:

“(…) 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:

(...)

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

(...)

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. (Negrillas fuera de texto)

RESOLUCIÓN No. 1166 07 OCT. 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

Como corolario debe aclararse que unos nuevos usos establecidos en una norma no son sinónimo 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. (Negritas fuera de texto)

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

Finalmente queremos hacer claridad que de acuerdo con la Resolución 762 de (sic) 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. (...)”

Acorde con lo establecido en el informe técnico y económico, 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 A 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, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1166

07 OCT. 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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.

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 todo lo anterior, en el marco de la normativa urbanística señalada y de acuerdo con lo determinado en el estudio técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana y Economía Urbana, 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.

Consecuente con lo expuesto y con fundamento en el concepto técnico de la Dirección de Norma Urbana y económico de la Dirección de Economía Urbana, en aplicación de lo previsto en artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a fin de evitar causar un agravio injustificado a los peticionarios, mediante la presente decisión se procederá a revocar directa y parcialmente la Resolución 220 de 2004, respecto del predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula inmobiliaria 50S-321416, con el fin de excluirlo de la generación y pago del efecto plusvalía.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1166

RESOLUCIÓN No. _____ 07 OCT. 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 para el predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur, identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

Distrital de Planeación, en el sentido de excluir de la generación y pago del efecto plusvalía al predio ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur identificado con el Chip AAA0012STFT y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-321416 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 las siguientes personas, advirtiéndoles que contra ésta no procede ningún recurso en la vía administrativa y no revive los términos para acudir a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo:

Solicitante	Cédula	
Luís Alfonso Sarmiento Cárdenas	19.073.426	En calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Carrera 16 C No. 26 A – 36 Sur hoy Carrera 18 C No. 26 A – 36 Sur
Maria Elina González de Sarmiento	51.594.587	
Janeth Quinche Sarmiento	52.025.092	
Rocío Quinche Sarmiento	52.370.060	
Adriana Quinche Sarmiento	52.082.470	
Ricardo Quinche Sarmiento	79.638.875	

ARTÍCULO TERCERO. Remitir copia de la presente decisión 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, una vez en firme el presente acto administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los 07 OCT. 2013

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Ángela Rocío Díaz Pinzón – Subsecretaria Jurídica.
Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos.
Proyectó: María Carolina Rueda P. – Abogada Dirección de Trámites Administrativos.