



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

02 MAR. 2016

Resolución No. 0327

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 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 y 4, literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013 y Decreto Distrital 001 de 1 de enero de 2016,

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 del Acuerdo 118 de 2003, en concordancia con lo previsto en el artículo 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, señala que, “Estarán obligados a la 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 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 la entonces Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con lo establecido en las disposiciones citadas, expidió la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, “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 a través de la radicación n.º 1-2016-03456 de 26 de enero de 2016, el abogado JONATAN RIVERA VANEGAS, identificado con cédula de ciudadanía n.º 80.931.890 de Bogotá, con tarjeta

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

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0327

02 MAR. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

profesional n.º 223431 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la señora María Dolores Gonzáles Ramírez, solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 en relación con el inmueble ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA” (folio 1 - 9).

Que el predio mencionado, 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 13).

Que el 29 de enero de 2016 a través memorando No. 3-2016-01234, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio mencionado es o no generador del efecto plusvalía (folio 16).

Que el 08 de febrero de 2016 mediante memorando No. 3-2016-01908, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la mencionada solicitud (folios 17 y 18).

Que el 10 de febrero de 2016 a través el memorando No. 3-2016-02151, 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 19-20).

Que el 18 de febrero de 2016 mediante el memorando No. 3-2016-02960, 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 (folio 21-22).

Que pasa el despacho a resolver la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 solicitada por el doctor Jonatan Rivera Vanegas, a lo cual procede previos los siguientes:

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

9

2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0327

02 MAR. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 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, realizar 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.”*

Así las cosas, la revocatoria directa se constituye en 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”².

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

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0327

02 MAR. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 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 artículo 94 del 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 la misma se presente respecto de actos administrativos en relación con los cuales el solicitante no haya ejercitado los recursos de la vía administrativa, la norma citada indica:

“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 verificada 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 de la señora María Dolores Gonzáles Ramírez (folio 23 y 24).

2.2. Oportunidad

La solicitud de revocatoria directa parcial que nos ocupa, 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 alguna presentada por la peticionaria, 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

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”.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0327

02 MAR. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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 (folio 25).

3. Argumentos del solicitante

El peticionario señala que sobre el inmueble propiedad de su apoderada, no se ha presentado ningún hecho generador para el cobro del efecto plusvalía, pues dicho inmueble no ha sido destinado a un uso más rentable, ni se ha realizado ningún tipo de acción urbanística y construcción que fundamente dicho gravamen, y menos se ha aprovechado el suelo permitiendo una mayor edificación, motivo por el cual resulta completamente contrario a derecho, a la constitución y la ley que su poderdante sea sujeto pasivo del referido cobro. Por lo tanto, se configuran las causales establecidas en los numerales 1 y 3 del artículo 93 de la Ley 1437 del Código Contencioso Administrativo.

En ese sentido, reitera que el inmueble objeto de la petición, no ha sido objeto de ninguna acción, mejora, construcción o similar, que pueda llegar a generar el cobro de dicho efecto plusvalía, resultando totalmente improcedente dicha afectación por parte de la Administración. Esto, aunado a que se le está ocasionando un perjuicio a su apoderada, que no tiene la obligación de soportar, por cuanto suscribió un contrato de compraventa del inmueble y no le ha sido posible realizar la transferencia del dominio.

Por lo anterior, solicita que se evalúe la solicitud de revocatoria de manera detallada, ya que la exigencia de dicho gravamen sin los requisitos legales, va en contra de lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia y en la Ley, en especial del artículo 8 de la Carta Magna, los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes que rigen la materia.

4. Problema jurídico

De conformidad con lo expuesto por el recurrente, le corresponde a esta Secretaría establecer: i) si los usos adicionales establecidos por el Decreto 297 de 2004 generan una mayor rentabilidad al

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0327 02 MAR. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

inmueble indicado en precedencia, con respecto a los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990 para el mismo inmueble, con el fin de determinar si se presenta hecho generador del efecto plusvalía; y ii) si con la expedición de la Resolución 220 de 2004 se configuró alguna de las causales señaladas en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo e invocadas por el solicitante, que impliquen la revocatoria directa parcial del mencionado acto administrativo.

Para resolver el anterior problema jurídico, el despacho se apoyará en los conceptos técnicos expedidos por la Dirección de Norma Urbana y la de Economía Urbana de la entidad.

5. Análisis del caso concreto

Señala el peticionario que respecto a la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, se configuran las causales de revocatoria 1º y 3º del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Sobre el particular, se aclara que de conformidad con lo señalado en el artículo 94 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1º del artículo 93 de la mencionada norma, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial.

Ahora bien, considerando que la revocación de un acto administrativo que liquida para un determinado predio el efecto plusvalía, generaría el restablecimiento automático de un derecho subjetivo en cabeza del propietario de dicho predio, su control judicial sería procedente únicamente a través de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho.

Por lo anterior, considerando que en relación con la Resolución 220 de 2004 ya operó la caducidad del referido medio de control judicial, la solicitud de revocatoria directa presentada por el doctor Jonatan Rivera Vanegas en representación de la señora María Dolores González Ramírez, no es

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

procedente bajo la causal 1º del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Sin embargo, debido a que el solicitante alega que la Resolución 220 de 2004 le está ocasionando a su apoderada un perjuicio que legalmente no está obligada a soportar, el estudio de la solicitud de revocatoria directa se encuentra procedente bajo los términos de la causal 3º del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Hecha la anterior precisión, se procede a exponer lo señalado por la Dirección de Norma Urbana, mediante el memorando No. 3-2016-01908 de 08 de febrero de 2016, en relación a los argumentos de la solicitud de revocatoria directa que nos ocupa:

(...) 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 el artículo 13 del Decreto 297 del 2002, reglamentario de la UPZ 39 – QUIRIGUA, determino que el sector normativo 10, donde se encuentra localizado el predio de la TV.18 44C 32, CHIP: AAA0013HMNX, es generador del efecto de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, conceptuamos lo siguiente:

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

| | |
|-------------------|--|
| TRATAMIENTO | Actualización. Código: ARG 03 – 3C |
| AREA DE ACTIVIDAD | Residencial General 03. |
| REGLAMENTACIÓN | Decreto 735 de 1993 (normas urbanísticas) y 325 de 1992 (clasificación de usos). |

ZONIFICACIÓN (Después de la Acción urbanística) UPZ 39 QUIROGA.

| | |
|--------------------|---|
| TRATAMIENTO | Consolidación con densificación moderada. |
| AREA DE ACTIVIDAD | Comercio y Servicios Comercio – zona de comercio Aglomerado. |
| REGLAMENTACIÓN | Decreto 297 de 2002, UPZ – 39 QUIROGA y Decretos 159 de 2004 y 333 de 2010 Normas Comunes de las UPZ. |
| Sector Normativo 3 | Subsector de uso: II. Subsector de edificabilidad A. |





Resolución No. _____

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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 ARG 03 – 3C:

PRINCIPAL

a) Uso de vivienda.

*Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
Vivienda compartida.*

COMPLEMENTARIOS

a) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I A y I B, Zonal II A y II B y del metropolitana III C únicamente campos de tejo, desarrollables en la totalidad de la subarea o eje de tratamiento. El comercio de cobertura zonal y metropolitano IIIC (campos de tejo), se permiten únicamente sobre vías vehiculares.

b) Uso de oficinas

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

c) Uso Institucional.

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

d) Uso industrial Clase I A.

Desarrollable en la totalidad de la subzona o ejes de tratamiento, únicamente sobre vías vehiculares.

e) Uso de estacionamientos en altura.

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

Por su parte el Decreto 297 de 2002 (Norma POT), determinó los siguientes usos para el Subsector de II, del sector normativo 10:

Uso Principal:

- Comercio a escala zonal y Vecinal.



Resolución No. _____

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

Usos Complementarios:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Dotacional - Equipamientos colectivos:

- Todos los de este grupo a escala urbano, zonal y vecinal.
- Servicios urbanos básicos todos los de este grupo a escala zonal.
- Servicios Empresariales - financieros a escala urbana y zonal.
- Servicios Empresariales – servicios a empresas inmobiliarias a escala urbana.
- Servicios Empresariales – servicios de logística a escala urbana.
- Servicios Personales – servicio de parqueaderos 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 zonal y Vecinal.
- Servicios de alto impacto
- Servicios técnicos especializados a escala zonal (Actividad económica restringida).
- Servicios de Alto Impacto
 - Servicios automotrices y venta de combustible a escala Zonal.
 - Servicios de alto impacto – de diversión y esparcimiento a escala zonal.
- Dotacional – Deportivo Recreativo a escala Zonal.
- Industria.

En el análisis comparativo de usos se encuentra que la norma del Decreto 297 de 2002 reglamentario de la UPZ - 39 - QUIROGA, autoriza usos adicionales a los contemplados por la norma anterior, ACUERDO 6 de 1990, como es: Servicios de alto impacto escala zonal– Servicios Personales profesionales técnicos especializados a escala zonal (de este grupo es adicional específicamente los servicios de ambulancia). (...). (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Con fundamento en lo establecido por la Dirección de Norma Urbana, la Dirección de Economía Urbana de la entidad adelantó estudio económico del caso para determinar si la norma POT autorizó para dichos predios usos más rentables, que los contemplados en la norma del Acuerdo 6 de 1990, expidiendo su concepto a través del memorando 3-2016-02960 de 18 de febrero de 2016, en los siguientes términos:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

0327

02 MAR. 2016

Resolución No. _____

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

“En atención al oficio radicado No. 3-2016-02151 del 10 de Febrero de 2016 con respecto a establecer si los usos adicionales relacionados por la Dirección de Norma Urbana de acuerdo con el Decreto de la UPZ 39, son más rentables a los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990, mediante el radicado 3-2016-01908 del 08 de Febrero de 2016, para el predio de la Transversal 20 No. 45-32 Sur, identificado con Chip AAA0013HMNX y número de Matrícula Inmobiliaria 050S-00528109, me permito hacerle las siguientes 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: a) Servicios Automotrices y venta de combustibles (Escala Zonal).

Para lo cual los nuevos usos son: Servicios de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos en: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite. Centros de Diagnóstico Automotor Clases A y B.

b) Servicios Técnicos Especializados (Escala Zonal).

Los nuevos usos son: Talleres de Ornamentación, marmolerías, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía. Carpintería metálica y de madera.

2) Servicios Personales: a) Profesionales técnicos especializados (Escala Zonal).

Los nuevos usos son: Oficinas y consultorios de: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.

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

COMERCIO ZONAL IIA – ACUERDO 6 DE 1990

a. Servicios financieros; sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, casas de cambio, bolsas de valores y similares.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER250292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

10

02 MAR. 2016

Resolución No. 0327

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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

COMERCIO ZONAL IIB – ACUERDO 6 DE 1990

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

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

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

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

02 MAR. 2016

Resolución No. _____

0327

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

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

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 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. (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

De acuerdo con lo determinado por la parte técnica el artículo 13 del Decreto Distrital 297 de 2002, reglamentario de la UPZ 39 QUIROGA, señaló nuevas áreas de actividad en relación con las previstas en la norma del Acuerdo 6 de 1990, presentándose en consecuencia, usos adicionales. No obstante, el estudio económico señala que al efectuar el análisis comparativo de las actividades comerciales permitidas en la UPZ 39 QUIROGA, estas no son más rentables, no presentándose en consecuencia la existencia del hecho generador de plusvalía.

Por todo lo anterior, en el marco de la normativa señalada y en aplicación de los estudios técnicos realizados, 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 en el Sector Normativo 3, Subsector de Usos II, donde se encuentra ubicado el predio objeto de la actuación que nos ocupa.

En consecuencia, se reúnen los requisitos exigidos por el numeral tercero del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en tanto se verifica que hay una carga injustificada en cabeza de la peticionaria, siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, con el fin de excluir de la generación y pago del efecto plusvalía al predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur,

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER250292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución No. 0327

02 MAR. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con la matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar directa y parcialmente la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de excluir de la generación y pago del efecto plusvalía al predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 y el CHIP n.º AAA0013HMNX - UPZ 39 “QUIROGA”, de conformidad con la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar esta resolución al doctor JONATAN RIVERA VANEGAS, identificado con cédula de ciudadanía n.º 80.931.890 de Bogotá, con tarjeta profesional de abogado n.º 223431, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en su calidad de apoderado de la señora María Dolores Gonzáles Ramírez, advirtiéndole que contra ésta no procede recurso alguno, ni revive los términos para acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa.

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

ARTÍCULO CUARTO. Enviar copia de la presente Resolución a la Dirección de Economía Urbana.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

0327

02 MAR 2016

Resolución No. _____

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio ubicado en la Transversal 20 n.º 45 – 32 Sur, con CHIP n.º AAA0013HMNX e identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50S-528109 de la UPZ 39 “QUIROGA”.

ARTÍCULO QUINTO. Remitir el expediente a la Dirección de Recursos Físicos para su correspondiente archivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los

02 MAR 2016

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Camilo Cardona Casts - Subsecretario Jurídico
 Revisó: Juan de Jesús Vega Fandiño - Director (e) de Trámites Administrativos
 María Fernanda Peñalosa Sossa - Profesional Especializado Subsecretaría Jurídica
 Proyectó: Lorena Pardo Peña - Abogada Dirección de Trámites Administrativos.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**