



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución n.º 795

07 JUN. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

## 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 4º, literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013, teniendo en cuenta los siguientes,

### ANTECEDENTES

Que el artículo 2 del Acuerdo 118 de 2003, en concordancia con lo previsto en el artículo 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, señala: “Estarán obligados a la declaración<sup>1</sup> y pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito Capital, los propietarios y poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador”.

Que el 15 de agosto de 2002, el Alcalde Mayor de la ciudad expidió el Decreto Distrital 348 “Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 29, EL MINUTO DE DIOS, ubicada en la localidad de ENGATIVÁ, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente Decreto”.

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”. (Negrilla fuera de texto).

Que el predio de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, 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”.

Que el 6 de abril de 2016 a través de la radicación n.º 1-2016-16473, el señor Victor Hugo Canoa Villalobos, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 17.075.371 y la señora María Gladys Díaz de Canoa, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 35.317.908, en calidad de propietarios del inmueble antes citado, por medio de su apoderado, el doctor Luís Francisco Oramas Mutis, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 19.083.451 y

<sup>1</sup> 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

Resolución n.º 795 07 JUN. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

tarjeta profesional de abogado n.º 29.593 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, solicitaron la revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 220 de 2004 (folios 1 a 5).

Que el 8 de abril de 2016, mediante el memorando n.º 3-2016-07008, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, es o no generador del efecto plusvalía (folio 41).

Que el 29 de abril de 2016, a través del memorando n.º 3-2016-08628, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la mencionada solicitud (folios 43 a 44).

Que el 3 de mayo de 2016 mediante el memorando n.º 3-2016-08857, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana, emitir concepto técnico tendiente a determinar si en el caso en estudio se configura la existencia de un uso más rentable generado por la UPZ 29 reglamentada por el Decreto 348 de 2002 (folio 45).

Que el 16 de mayo de 2016 mediante el memorando n.º 3-2016-09764, 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 46 a 49).

Que el 24 de mayo de 2016 mediante el memorando n.º 3-2016-10499, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana dar alcance al concepto técnico emitido a través del memorando n.º 3-2016-09764 de 16 de mayo de 2016 (folio 53).

Que el 27 de mayo de 2016 mediante el memorando n.º 3-2016-10764, la Dirección de Economía Urbana emitió el alcance solicitado (folio 54).

Que pasa el despacho a resolver la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 220 de 2004 presentada por el doctor Luís Francisco Oramas Mutis, a lo cual se procede previas las siguientes,

## CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

#### 1.1. Requisitos de procedibilidad

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 n.º 795 07 JUN. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NB.JH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

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 respecto de los cuales el solicitante no haya ejercitado los recursos de la vía administrativa, tratándose de la primera causal del artículo 93, 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 se tiene 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 los propietarios del predio ubicado en la Carrera 92 n.º 87B - 39 (folios 50 a 51).

## 1.2. 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 Administrativo<sup>2</sup>, toda vez que la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda alguna presentada por los peticionarios 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 52).

## 2. Argumentos del solicitante

El apoderado de los peticionarios sostiene que el predio ubicado en la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, no ha sido objeto de incremento alguno de potencial constructivo en edificabilidad o de usos más rentables, como prueba de ello, se tiene que el reglamento de copropiedad de la Agrupación de Vivienda n.º 7 Quirigua Central, constituido en el régimen de propiedad separada y horizontal, expresamente prohíbe en el artículo décimo séptimo las modificaciones en las unidades privadas que afecten las fachadas y la unidad urbanística o arquitectónica del conjunto. De esta manera, al referido predio no es posible otorgarle una mayor una edificabilidad, así como tampoco cambiar su uso.

<sup>2</sup> “Artículo 95 Oportunidad. La revocación directa de los actos administrativos podrá cumplirse aún cuando se haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, siempre que no se haya notificado auto admisorio de la demanda”.

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

### 3. Problema jurídico

De conformidad con lo expuesto por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría establecer si el predio de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, participa del efecto plusvalía y, en consecuencia, si se cumplen los requisitos para proceder con la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004.

### 4. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta lo solicitado por el peticionario, este despacho observa:

#### 4.1. Respecto del gravamen del efecto plusvalía para el Sector Normativo 4, Subsector de usos II.

Sobre este punto, el despacho entra a analizar el contenido del concepto técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana a través del memorando n.º 3-2016-08628 de 29 de abril de 2016, en el cual indicó:

“(…)

*Conforme a su solicitud nos permitimos emitir concepto técnico dentro del proceso de Revocatoria Directa Parcial de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, en los siguientes términos:*

*El Decreto 348 del 15 de agosto de 2002, reglamentario de la UPZ 29, Minuto de Dios, determinó que el predio de la consulta se encuentra en el Sector Normativo No. 4, se configuran hechos generadores del efecto plusvalía “por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable”.*

*Teniendo en cuenta que el predio objeto de revocatoria se encuentra liquidado solamente por cambio de uso a uno más rentable en la resolución 220 de 2004, se realiza el estudio técnico correspondiente por el hecho generador liquidado, estableciéndose la siguiente norma en cada uno de los escenarios reglamentarios:*

#### 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:*

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

Resolución n.º 735 07 JUN. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matricula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

	<i><b>NORMA ANTERIOR</b></i> <i>(Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993 y Decreto 1210 de 1997)</i>	<i><b>NORMA POT (Decreto 348 de 2002- UPZ 29 MINUTO DE DIOS)</b></i>
<i>Sectorización:</i>	<i>C M 01 5C (C-2 (E. Zon.)</i>	<i>Sector Normativo: 4 Subsector Usos: II</i>
<i>Tratamiento:</i>	<i>CONSERVACIÓN</i>	<i>CONSOLIDACIÓN URBANISTICA</i>
<i>Área de Actividad:</i>	<i>MULTIPLE 01</i>	<i>COMERCIO Y SERVICIOS COMERCIO AGLOMERADO</i>

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

*ANTES DE LA ACCION URBANISTICA El Decreto Distrital 1210 de 1997, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990 en su artículo 21, modificadorio del artículo 62 del Decreto Distrital 736 de 1993, numeral 2º, para el polígono reglamentario (CM-01) establece como permitidos los siguientes usos:*

*1. Subárea o ejes de actividad múltiple 01 (CM-01)*

*a. Usos de Vivienda*

*Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.*

*Edificaciones:*

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.*
- Vivienda Compartida.*

*b. Uso Comercial*

*Comercio de cobertura local IA y IB; desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.*

*Edificaciones o establecimientos.*

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

*Locales en primer piso de edificaciones destinadas a otros usos.*

*c. Uso de oficinas*

*Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.  
Edificaciones o establecimientos:*

- Locales en Primer piso de nuevas edificaciones de más de dos (2) pisos destinados a otros usos.
- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones de Inmuebles de Conservación Arquitectónica.

*d. Uso Institucional.*

*De influencia local (Clase I) desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.*

*Edificaciones o establecimientos:*

- Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.
- Nuevas edificaciones especializadas.
- Locales en primer piso de edificaciones destinadas a otros usos.

*e. Estacionamientos en altura*

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

*Edificaciones:*

- Nuevas edificaciones especializadas.
- Como uso complementario en edificaciones destinadas a otros usos.

**DESPUÉS DE LA ACCION URBANÍSTICA**

*Por su parte el Decreto Distrital 348 de 2002, en el subsector II del sector normativo 4, establece como permitidos lo siguientes usos:*

*Usos Principales:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

795 07 JUN. 2016

## Resolución n.º \_\_\_\_\_

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBHJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

- Comercio Zonal.
- Comercio Vecinal A.

### Usos Complementarios:

#### Dotacionales:

- Servicios Urbanos Básicos – Servicios de la Administración Pública – Escala Zonal.

#### Vivienda:

- Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

#### Servicios Empresariales:

- Servicios Financieros – Escala Zonal.
- Servicios Financieros – Escala Urbana.
- Servicios a Empresas e Inmobiliarios - Escala Urbana.

#### Servicios Personales:

- Servicio Alimentarios – Escala Zonal.
- Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos – Escala Vecinal.
- Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos – Escala Zonal.
- Servicios Profesionales Técnicos Especializados – Escala Vecinal.
- Servicios Profesionales Técnicos Especializados – Escala Zonal.

#### Servicios de Alto Impacto:

- Servicios de Diversión y Esparcimiento – Escala Zonal.
- Servicios de Diversión y Esparcimiento (U 1) – Discotecas, tabernas, bares – Escala Urbana.

#### Uso Restringido:

- Servicios de Parqueo – Escala Urbana.

En el análisis se encuentra que la norma del Decreto 348 de 2002 reglamentario de la UPZ 29 “Minuto de Dios”, autoriza como usos adicionales a los contemplados por la norma anterior, Acuerdo 6 de 1990, en la calidad de usos complementarios, los siguientes:

- Servicios de Alto Impacto de Diversión y Esparcimiento (U 1) - Discotecas, tabernas, bares – Escala Urbana.
- Servicios de Alto Impacto de Diversión y Esparcimiento Escala zonal.
- Comercio Zonal

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

Resolución n.º \_\_\_\_\_

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

- *Servicios Urbanos Básicos – Servicios de la Administración Pública – Escala Zonal*
- *Servicios Financieros – Escala Urbana.*
- *Servicio Alimentarios – Escala Zonal.*
- *Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos – Escala Vecinal.*
- *Servicios Profesionales Técnicos Especializados – Escala Zonal (son adicionales los servicios de ambulancia, la venta de telefonía celular y la venta de mascotas).*

*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.*

*El presente oficio, se realiza con el fin de aportar un insumo al proceso para decidir la Revocatoria Directa Parcial de la Resolución 220 de 2004, razón por la cual no avala, ni es fundamento para determinar condiciones normativas diferentes al objeto de este estudio.*

(...)” (Negrilla y sublínea fuera de texto).

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 (adoptado por el Decreto Distrital 619 de 2000) y los instrumentos que lo desarrollan, la Dirección de Economía Urbana a través del memorando n.º 3-2016-09764 de 16 de mayo de 2016, se ocupó de su estudio económico para determinar si la norma POT y los instrumentos que la desarrollan, autorizan para dicho predio usos más rentables, que los contemplados en la norma del Acuerdo 6 de 1990, y en el mismo se indicó:

“(…)”

*Ahora bien, si la consulta es con respecto a establecer si los usos adicionales relacionados por la Dirección de Norma Urbana de acuerdo con el Decreto de la UPZ 29, son más rentables a los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990, mediante el radicado 3-2016-08628 del 29 de Abril de 2016, para el predio de la Carrera 92 No. 87B-39 identificado con CHIP AAA0064NBJH y numero de Matricula Inmobiliaria 050C-994759, le informamos que:*

*El estudio comparativo de la Dirección de Norma Urbana arroja que para el predio antes identificado se presenta bajo el marco Normativo del Decreto 348 de 2002 los siguientes usos adicionales.*

**1) Servicios de alto impacto:** a) *Servicios de Diversión y esparcimiento (Escala Urbana).*

*Para lo cual los nuevos usos son: Discotecas, tabernas y bares.*

Resolución n.º \_\_\_\_\_

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

- 2) **Comercio:** a) Almacenes, supermercados, y centros comerciales hasta 2000 m2 de área de ventas (**Escala Zonal**).

*Venta de bienes y servicios complementarios: Productos alimenticios de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías entre otros.*

- 3) **Servicios Urbanos Básicos:** Servicios de la Administración Pública (**Escala Zonal**).

*Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales.*

- 4) **Servicios Empresariales:** Financieros (**Escala Urbana**).

*Oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.*

- 5) a) **Servicios Personales:** Alimentarios (**Escala Zonal**).

*Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.*

- b) **Servicios Personales:** Comunicación y entretenimiento (**Escala Zonal**).

*Alquiler y venta de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía, escuelas de baile, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y juegos electrónicos de habilidad y destreza. Juegos localizados de suerte y azar (bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas).*

- c) **Servicios Personales:** Comunicación y entretenimiento (**Escala Vecinal**).

*Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato, chance, lotería en línea.*

- d) **Servicios Personales:** Profesionales Técnicos Especializados (**Escala Zonal**).

*Oficinas y consultorios de: agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicio 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 IIB, considerando adicionalmente que corresponden a la misma escala. Los usos permitidos*

Resolución n.º

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBHJ y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

*en el Comercio Zonal IIA y IIB, referente exclusivamente a la venta de servicios, son los siguientes:*

**COMERCIO ZONAL IIA – ACUERDO 6 DE 1990**

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

**COMERCIO ZONAL IIB – ACUERDO 6 DE 1990**

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

**INDUSTRIAL CLASE III – ACUERDO 6 DE 1990**

*Según el tipo de organización del comercio puede configurarse como Comercio Metropolitano IIIA o IIIB: Áreas superiores a 20000 m2 para Venta de artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.*

*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 servítecass y los servicios asociados al automóvil, autorizadas en el Acuerdo 6 sobre vías vehiculares en la*

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

*clasificación de servicios automotores como es el caso que nos ocupa. Finalmente, los nuevos servicios de entretenimiento se enmarcan dentro de los juegos de salón permitidos en el 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.*

*Revalidando lo anterior, se observa que se permiten los servicios financieros, sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de seguros, 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, la clasificación y la escala correspondiente.*

*Finalmente queremos hacer claridad que de acuerdo con la Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se establece el procedimiento para los diferentes métodos de avalúos, entre ellos el método residual, el cual es utilizado para calcular el efecto plusvalía, y que indica que es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, 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.*

(Negrilla y sublínea fuera de texto).

De acuerdo con lo determinado por la parte técnica, el predio de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, no se encuentra liquidado por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad.

En lo que respecta a los usos, el Decreto 348 de 2002 establece en el sector normativo n.º 4 subsector de usos II, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, en la cual se localiza el predio antes referenciado, nuevas áreas de actividad en relación con las previstas en la norma del Acuerdo 6 de 1990, presentándose en consecuencia, usos

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

adicionales. No obstante, en el estudio efectuado por la Dirección de Economía Urbana para determinar mayor rentabilidad, se señala que al efectuar el análisis comparativo de las actividades comerciales permitidas en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, existe una homologación con los usos de comercio zonal IIA y IIB, establecidos por el Acuerdo 6 de 1990.

En igual sentido, respecto a la mayor rentabilidad de los usos señalados, concluye que unos nuevos usos establecidos en una norma no son sinónimo de usos más rentables. Sobre el particular, indica 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 si es probable que se encuentren usos más rentables, situación que no se presenta en el caso bajo estudio.

En igual sentido, respecto a la mayor rentabilidad de los usos señalados, concluye que conforme a la reglamentación vigente en materia de avalúos para determinar el efecto plusvalía, se considera la clasificación y escala correspondiente a la zona donde se ubica el inmueble y no el uso específico al cual es destinado éste. Por lo que, en ese orden, de los usos adicionales contemplados en el Decreto 348 de 2002, no se deriva la existencia de efecto plusvalía, en tanto no son más rentables.

No obstante las precisiones señaladas, la Dirección de Trámites Administrativos mediante memorando n.º 3-2016-10499 de 24 de mayo de 2016, solicitó alcance al estudio económico antes referido, tendiente a aclarar los argumentos y existencia del efecto plusvalía, para los usos adicionales que se identificaron en el sector donde se ubicada el predio materia del presente estudio.

En ese sentido, la Dirección de Economía Urbana a través del memorando n.º 3-2016-10764 de 27 de mayo de 2016, se pronunció indicando que:

“(…)

*En atención a su solicitud referenciada, en la que se nos pide dar alcance al concepto técnico 3- 2016-09763 del 16 de mayo de 2016, con el fin de dar claridad sobre los argumentos y existencia del efecto plusvalía en el caso solicitado, me permito aclarar, que de acuerdo con las competencias establecidas en el artículo 21 del Decreto 016 de Enero 10 de 2013, no corresponde a la Dirección de Economía Urbana determinar los hechos generadores de plusvalía.*

*Dicho lo anterior, es importante tener presentes los siguientes hechos en términos generales acerca de la liquidación por plusvalía de la UPZ No 29 MINUTO DE DIOS. Si bien la dirección de Norma Urbana determinó la existencia de nuevos usos como resultado del*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución n.º 795 07 JUN. 2016

**Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBHJ y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”**

*comparativo normativo, el concepto de la DEU se refiere al hecho de que algunos de ellos son homologables entre una norma y la otra. Dicho de otra manera, una mirada taxativa permite concluir que existen actividades económicas nuevas que no las incorporaba el Acuerdo 6, pero que básicamente corresponden al mismo uso (Comercio y Servicios).*

*La conclusión de Norma Urbana es que existen unos usos nuevos, relacionados en el oficio 3-2016- 08630. Nótese que estos usos corresponden a servicios, categoría que no existía en el Acuerdo 6, sino que estaban incorporados en el uso de comercio.*

*En este punto hay dos elementos importantes: unos son los usos del suelo y otras son las actividades económicas permitidas en cada uso; y que la gramática utilizada normativamente difiere y puede distorsionar el análisis. Por ejemplo, en el Acuerdo 6 de 1990 los usos del suelo se clasifican únicamente en: a) Uso Residencial b) Usos comerciales, incluyendo actividades de servicios, usos industriales y usos cívicos o institucionales.*

*Dados los términos de la consulta, es importante también decir que la metodología valuatoria pretende establecer la mayor renta de un uso en un suelo determinado, más no de la actividad económica que en él se desarrolle.*

*Ahora bien, con respecto a los usos que no pueden ser homologables y por tanto deben ser considerados como nuevos, insistimos en que no son necesariamente son (Sic) 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.*

*En todo caso, los nuevos usos establecidos en la UPZ, bien pueden o no generar mayor incremento en el valor del suelo, pero determinar dicho efecto, es competencia de la UAECDD.*

*(...)”.*

Por todo lo anterior, en el marco de la normativa señalada y en aplicación de los estudios técnicos realizados, se concluye que no existe un cambio de uso a uno más rentable.

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**

Resolución n.º 795 07 JUN. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBHJ y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

#### 4.2. En cuanto al Régimen de Propiedad horizontal

Sobre este punto, la Dirección de Economía Urbana al concluir el concepto técnico emitido para el caso objeto de estudio, indicó:

“(…)

*Es de aclarar que el predio que nos ocupa corresponde a la agrupación de vivienda (Propiedad Horizontal) Urbanización Quirigua que deberá ajustarse de conformidad con lo establecido en el oficio radicado No. 3-2011-14783 de fecha 22 de Noviembre de 2011, y del cual se anexa copia al expediente.*

(…)

El concepto señalado, expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dispone:

“(…)

*En consideración de lo anterior el Comité Técnico del Efecto Plusvalía de la Secretaría Distrital de Planeación, en reunión del 25 de octubre del presente año, abordó entre otros, el tema referido a “Hechos generadores y liquidación del efecto plusvalía para predios en Propiedad Horizontal, adoptando sobre el particular las recomendaciones que a continuación se enuncian y que se encuentran plasmadas en el Acta 002 de 2011 de esa misma fecha:*

*Para las liquidaciones futuras del efecto plusvalía, una vez se liquiden los actos administrativos de las UPZ que contengan predios PH, se ubique y se grave el matriz, el cual a pesar de no estar incluido en la base catastral puede ser constatado consultando la base de la Ventanilla Única de la Construcción – VUC-*

**Para las liquidaciones ya expedidas que contemplen esta situación, y en las cuales se liquidó el matriz, se podrá revocar la afectación de la unidades prediales que hayan sido liquidadas.**

(…)” (negrilla y sublinea fuera de texto)

Como se observa, en aquellos casos en que existan predios sujetos al régimen de propiedad horizontal en los que se haya registrado la afectación a plusvalía en el folio matriz, como sucede en el presente caso, según la verificación realizada en la Ventanilla Única de la Construcción -VUC-, se podrá revocar la afectación de las unidades de vivienda que hayan sido registradas.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Resolución n.º \_\_\_\_\_

795

07 JUN. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

No obstante lo indicado, es importante precisar que el registro de la afectación a plusvalía que se genera en el folio matriz, obedece a que la autorización específica a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, se da para el terreno donde se ubica el inmueble sobre el cual se constituye el régimen de propiedad horizontal. En ese sentido, no son las unidades privadas las que deben ser sujetas a dicha afectación.

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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.

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, en el sentido de excluir de la generación y pago del efecto plusvalía al predio ubicado en la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, que hace parte de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar la presente resolución al doctor Luis Francisco Oramas Mutis, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 19.083.451 y tarjeta profesional de abogado n.º 29.593, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado del señor Victor Hugo Canoa Villalobos, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 17.075.371 y la señora María Gladys Díaz de Canoa, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 35.317.908.

**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 Centro, 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

Resolución n.º

795

07 JUN. 2016

Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 de la Carrera 92 n.º 87B – 39 AP, identificado con el CHIP AAA0064NBJH y la Matrícula Inmobiliaria 050C-994759, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C., a los 07 JUN. 2016

  
**ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ**  
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Camilo Cardona Casis - Subsecretario Jurídico  
Revisó: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín - Directora de Trámites Administrativos  
Revisó: María Fernanda Peñaloza Sossa - Abogada de la Dirección de la Subsecretaría Jurídica  
Proyectó: Andrés Aguirre - Abogado de la Dirección de Trámites Administrativos