

1344

20 SET. 2013

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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 – 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de 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, 4, literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013 y, 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 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 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 n.º 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 y sublínea fuera de texto)

Que el predio de la Calle 80 C n.º 92 – 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, fue incluido en la Resolución n.º 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 21 de julio de 2016, a través de la radicación n.º 1-2016-35761, la señora Rosa Alejandra Velásquez Pacheco, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 51.613.235, en calidad de propietaria del inmueble antes citado, solicitó la revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 220 de 2004, con el fin de que se excluya el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3 de la generación y pago del efecto plusvalía (folios 1).

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 una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 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 para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

Que el 25 de julio de 2016, mediante la comunicación n.º 2-2016-13843, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, determinar si el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, participa de hecho generador del efecto plusvalía (folio 10).

Que el 16 de agosto de 2016, a través del memorando n.º 3-2016-15182, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la mencionada solicitud (folio 11 y 12).

Que el 17 de agosto de 2016, mediante el memorando n.º 3-2016-15294, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría, 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 29 “MINUTO DE DIOS”, reglamentada por el Decreto Distrital 348 de 2002 (folio 13).

Que el 8 de septiembre de 2016 a través del memorando n.º 3-2016-16594, la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría dio respuesta a la solicitud de análisis económico sobre los nuevos usos establecidos en el Decreto Reglamentario de la UPZ, en lo que respecta al inmueble mencionado en precedencia (folio 14 y 15).

Que el despacho pasa a resolver la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 220 de 2004, presentada por la señora Rosa Alejandra Velásquez Pacheco, previos los siguientes:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Análisis sobre la revocatoria directa

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo adoptado mediante la Ley 1437 de 2011, desarrolla en su Título III, Capítulo IX, la figura jurídica de la 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.

Resolución n.º

1344 20 OCT 2005

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

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.

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

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

2.1 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 en la que se cuestione la legalidad de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004 de parte de la señora Rosa Alejandra Velásquez Pacheco, 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 (folio 16).

3. Argumentos de la solicitante

La peticionaria señala que la Resolución n.º 220 de 2004, le está causando un agravio injustificado ya que su predio no obtuvo ningún beneficio normativo con “el Decreto del año 2020 (Sic) respecto al acuerdo 6 de 1990”, motivo por el cual solicita la revocatoria directa parcial de dicho acto administrativo, en lo que respecta al predio de la Calle 80 C n.º 92 – 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.

4. Problema jurídico

De conformidad con lo expuesto por la solicitante, le corresponde a esta Secretaría establecer i) si los usos adicionales establecidos por el Decreto Distrital 348 de 2002 generan una mayor rentabilidad económica con respecto a los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990, con el fin de determinar si se presenta hecho generador del efecto plusvalía; y ii) si con la expedición de la Resolución n.º 220 de 2004 se configura alguna de las causales señaladas en el artículo 93 del Código de Procedimiento

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 n.º

1344

2025.73

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para proceder con la revocatoria directa parcial del mencionado acto administrativo.

Para resolver el anterior problema jurídico, esta Secretaría con fundamento en los conceptos técnicos expedidos por las Direcciones de Norma Urbana y Economía Urbana de la entidad, adelantará el análisis del caso y determinará si es procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 220 de 2004.

5. Análisis del caso concreto

Para determinar si en efecto el predio en estudio es responsable del efecto plusvalía, el despacho entra a analizar el concepto técnico emitido por la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando n.º 3-2016-15182 de 16 de agosto de 2016, en el cual se indicó que:

“ (...)

El Decreto Distrital 348 de 2002, reglamentario de la UPZ 29, Minuto de Dios, determinó que en el sector normativo 6, en el cual se localiza el predio de la consulta, se configuran hechos generadores del efecto plusvalía “por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable” y “por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad”.

Teniendo en cuenta que el predio objeto de revocatoria no se encuentra liquidado por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad y 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:

	NORMATIVA URBANÍSTICA ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (Acuerdo 6 de 1990, Decreto Distrital 735 de 1993	NORMATIVA URBANÍSTICA DESPUÉS LA ACCIÓN URBANÍSTICA UPZ 29 MINUTO DE DIOS (Decreto Distrital 348 de 2002)

5

Resolución n.º

1 3 4 4

20 SET. 2006

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matricula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

Sectorización	A RG 02 3C	Sector Normativo: 6 Subsector Usos: I
Tratamiento	ACTUALIZACIÓN	CONSOLIDACION CON DENSIFICACIÓN MODERADA
Área de Actividad	RESIDENCIAL GENERAL 02	COMERCIO Y SERVICIOS, ZONA DE COMERCIO AGLOMERADO

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

NORMA ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El Decreto Distrital 735 de 1993, reglamentario del Acuerdo 6 de 1990 artículo 48 numeral 2º, polígono reglamentario (A RG 02) establece como permitidos los siguientes usos:

Usos Principales:

Vivienda: Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.

Edificaciones:

- Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares.
- Vivienda Compartida.

Usos Complementarios:

- a) *Uso Comercial: Comercio de cobertura local I-A y I-B, Zonal II-A y del Zonal II-B únicamente exhibición y venta de vehículos 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) sobre vías vehiculares, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.*
- d) *Uso Industrial Clase I-A sobre vías vehiculares, desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.*
- e) *Uso de estacionamientos en altura: Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.*

6

Resolución n.º

1344

2010.07.29

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

NORMA DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por su parte el Decreto Distrital 348 de 2002, en el subsector 1 del sector normativo 6, establece como permitidos lo siguientes usos:

Usos Principales

- Comercio Zonal.
- Comercio Vecinal A.

Usos Complementarios:

- Equipamientos Colectivos – Escala Zonal: Todos los de este grupo
- Servicios Urbanos Básicos – Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia – Escala Zonal.
- Servicios Urbanos Básicos – Servicios de la Administración Pública – Escala Zonal.
- Servicios Urbanos Básicos – Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia – Escala Urbana.
- Servicios Urbanos Básicos – Servicios de la Administración Pública – Escala Urbana.
- Servicios Urbanos Básicos – Abastecimiento de Alimentos – Escala Zonal.

Vivienda:

- Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.

Servicios Empresariales:

- Servicios Financieros – Escala Urbana.
- Servicios a Empresas e Inmobiliarias – Escala Urbana.
- Servicios de Logística – Escala Urbana.

Servicios Personales:

- Servicio de Parquadero – Escala Urbana.
- Servicios Alimentarios – Escala Zonal.
- Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos – Escala Zonal.
- Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos – Escala Urbana.

Servicios de Alto Impacto:

- Servicios Técnicos Especializados – Escala Zonal.
- Servicios de Diversión y Esparcimiento – Escala Zonal.
- Automotrices y Venta de Combustibles – Escala Zonal.

En el análisis se encuentra que la norma del Decreto Distrital 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:

7

Resolución n.º

1344

20 SET. 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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matricula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

- *Servicios de Alto impacto Automotrices y Venta de combustibles de escala zonal.*
- *Servicios Empresariales - Servicios de Logística - escala urbana.*
- *Servicios de Alto Impacto - Servicios de Diversión y Esparcimiento – escala zonal.*

A su vez, le señalamos que los usos principales del Acuerdo 6 de 1990 de vivienda como se indicó anteriormente, se modificaron a comercio vecinal A y zonal.

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.

(...)” (Negrilla 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 Decreto 348 de 2002, la Dirección de Economía Urbana a través del memorando 3-2016-16594 del 8 de septiembre de 2016 adelantó el estudio económico para determinar, si se autorizó para dichos predios usos más rentables que los contemplados en la norma del Acuerdo 6 de 1990, señalando lo siguiente:

“(…)”

En atención al oficio radicado No. 3-2016-15294 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 3-2016-15182 del 16 de Agosto de 2016, para el predio ubicado en la Calle 80C No. 92-64 Interior 3, identificado con Chip AAA0064DBUZ y matricula inmobiliaria 050C- 0665785, me permito hacerle las siguientes precisiones:

Si bien la dirección de Norma Urbana determinó la existencia de nuevos usos como resultado del comparativo normativo, el concepto de la DEU se referirá al hecho de que algunos de ellos son homologables entre una norma y la otra, partiendo de la comparación normativa presentada por la Dirección de Norma Urbana. En otras palabras, 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 3-2016-15182. Nótese que estos usos corresponden a la categoría de servicios, condición 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.

8

Resolución n.º

1344

20 OCT. 2003

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

Ahora bien, con respecto a las actividades económicas que no pueden ser homologables y por tanto deben ser consideradas como nuevos usos, insistimos en que no son necesariamente son (sic) sinónimo de usos más rentables.

Dado los términos de la consulta, 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 Zonal). Para lo cual los nuevos usos son: Discotecas, tabernas y bares. b) Servicios automotrices y venta combustibles (Escala Zonal). Servicio, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros, y cambiaderos de aceite.*
- 2) *Servicios empresariales: a) Servicios de Logística (Escala Urbana). Correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.*

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

COMERCIO ZONAL IIB—ACUERDO 6 DE 1990

Venta de Bienes.

- a. *Venta de maquinarias liviana, herramientas y similares.*
- b. *Exhibición y puntos de venta al por mayor de artículos y acabados para la construcción: artefactos sanitarios, artículos de fontanería, artículos eléctricos, de ferretería, cerrajería, artículos cerámicos y metálicos para arquitectura y ornamentación, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeración de uso doméstico, que requiere de bodegas, depósitos de madera y otros materiales de construcción.*
- c. *Venta de artículos y herramientas para uso agropecuario, de jardinería y similares.*
- d. *Almacenes de repuestos: eléctricos, electrónicos, repuestos automotores y similares.*
- e. *Exhibición y venta de vehículos.*

Venta de Servicios.

- 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.*
- c. *Servicio de seguridad privada y servicios privados de ambulancia.*

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

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

Reiteramos que unas nuevas actividades establecidas en una norma no son sinónimos de usos más rentables ya 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 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, dentro de la categoría del comercio zonal IIA 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 (Para el caso que nos ocupa, Servicios) y la escala correspondiente.

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

Se hace la anterior aclaración por cuanto si bien es posible urbanísticamente o por diseño establecer un producto inmobiliario que se ajuste a la normatividad, debe considerarse igualmente el mercado del bien ofrecido.

Con base en lo 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.

Finalmente es de aclarar que el predio que nos ocupa corresponde a una agrupación de vivienda (Propiedad Horizontal) que deberá ajustarse de conformidad con lo establecido en el oficio radicado No. 3-2011-14783 de fecha 22 de Noviembre de 2011.

(...)” (Negrilla fuera de texto).

De acuerdo con lo determinado por la Dirección de Norma Urbana, se observa que el Decreto Distrital 348 de 2002 reglamentario de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS” autorizó como usos adicionales a los contemplados por el Acuerdo 6 de 1990, en calidad de usos complementarios, los siguientes:

- Servicios de Alto impacto Automotrices y Venta de combustibles de escala zonal
- Servicios Empresariales - Servicios de Logística - escala urbana
- Servicios de Alto Impacto - Servicios de Diversión y Esparcimiento – escala zonal

Resolución n.º

1344

2004.220

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

Al respecto la Dirección de Economía Urbana indica que existe una homologación de estos usos con los establecidos en el comercio zonal IIB del Acuerdo 6 de 1990, que además corresponden a la misma escala. Precisamente, según la reglamentación vigente en materia de avalúos para establecer el efecto plusvalía, no se considera el uso específico del inmueble, sino la clasificación y la escala correspondiente, las cuales para el caso en análisis, guardan completa correspondencia.

Por lo anterior, la Dirección de Economía Urbana determinó que los nuevos usos establecidos en el Decreto 348 de 2002, reglamentario de la UPZ 39 “MINUTO DE DIOS”, no son más rentables a los permitidos por el Acuerdo 6 de 1990, razón por la cual se concluye que el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, no participa de hecho generador de plusvalía.

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 n.º 220 de 2004, con el fin de excluir de la generación y pago de la participación del efecto plusvalía el predio la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.

En mérito de lo anterior, este despacho

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Revocar directa y parcialmente la Resolución n.º 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, para excluir el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matrícula Inmobiliaria 50C-665785 de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”, de la generación y pago del efecto plusvalía, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la señora Rosa Alejandra Velásquez Pacheco, identificada con la cédula de ciudadanía n.º 51.613.235, en calidad de propietaria del inmueble

11

Resolución n.º

1344

20 SET. 2006

“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 entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 80 C n.º 92 - 64 interior 3, identificado con el Chip AAA0064DBUZ y la Matricula Inmobiliaria 50C-665785, de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS.”

antes citado, advirtiéndole que contra esta decisión no procede recurso alguno, ni revive los términos para acudir a la jurisdicción contencioso 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 Centro, para lo de su competencia, una vez en firme la decisión.

ARTÍCULO CUARTO. Remitir copia de esta resolución a la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, para su conocimiento y fines pertinentes, una vez en firme la decisión.

ARTICULO QUINTO. Enviar el expediente al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación, una vez en firme la decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los


ANDRÉS ORTÍZ GOMÉZ
Secretario Distrital de Planeación

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