

20 SET. 2016

Resolución n.º 1345

*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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., 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 4, 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 localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF, 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” (folio 12).

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

20 SET. 2016

Resolución n.º 1345

*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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

Que el 25 de julio de 2016, a través de la radicación n.º 1-2016-36292, los señores Rafael Hernando Pineda Benavides, identificado con cédula de ciudadanía n.º 17.185.874, y María Fabiola Velásquez Pacheco, identificada con cédula de ciudadanía n.º 41.761.536, en calidad de propietarios del inmueble antes citado, solicitaron la revocatoria de la Resolución n.º 220 de 2004 (folios 1-4).

Que el 28 de julio de 2016, mediante memorando n.º 3-2016-14056, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio ubicado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, es o no generador del efecto plusvalía (folio 13).

Que el 12 de agosto de 2016, a través del memorando n.º 3-2016-15139, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la mencionada solicitud (folios 14-15).

Que el 17 de agosto de 2016 mediante el memorando n.º 3-2016-15295, 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 29 reglamentada por el Decreto 348 de 2002 (folio 16).

Que el 8 de septiembre de 2016, mediante el memorando n.º 3-2016-16595, 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 17-18).

Que pasa el despacho a resolver la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución n.º 220 de 2004 presentada por los señores Rafael Hernando Pineda Benavides y Maria Fabiola Velásquez Pacheco, a lo cual procede previos los siguientes:

## CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

#### 2.1. 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**



Resolución n.º 1345 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 Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., 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, conforme lo indica el artículo 94, que dispone:

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

En este sentido tenemos que, una vez 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 señores Rafael Hernando Pineda Benavides y Maria Fabiola Velásquez Pacheco (folios 19-20).

## 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 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 (folio 21).

## 3. Argumentos del solicitante

Los peticionarios señalan en su escrito lo siguiente:

*“(…) por medio de la presente nos permitimos solicitar a Usted (sic) la REVOCATORIA DIRECTA PARCIAL de la resolución (sic) 220 del 22 de Abril (sic) de 2004, y QUE SE EXCLUYA EL PREDIO DE LA GENERACION (sic) Y PAGO DEL EFECTO PLUSVALÍA.*

*Lo anterior lo solicitamos cordialmente en razón a que nos está causando un AGRAVIO INJUSTIFICADO ya que nuestro predio no obtuvo ningún beneficio normativo con el Decreto del año 2002 respecto al acuerdo 6 de 1990 (…)”.*

<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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

#### 4. Problema jurídico

De conformidad con lo expuesto por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría establecer si con la expedición de la Resolución 220 de 2004 se configura alguna de las causales señaladas en el artículo 93 del Código de Procedimiento 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 la Dirección de Norma Urbana y la Dirección de Economía Urbana de la entidad, desarrollará el problema jurídico y determinará si se cumplen los requisitos para proceder con la revocatoria parcial de la Resolución 220 de 2004.

#### 5. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta lo solicitado por los peticionarios, este despacho observa:

**5.1.** Para determinar si en efecto el predio en estudio es responsable del efecto plusvalía, el despacho entra a analizar el contenido del concepto técnico antes referido en el cual la Dirección de Norma Urbana indicó:

*“(…) Respecto a la solicitud de emitir concepto técnico con el fin de establecer si el predio mencionado en el asunto participa de hecho generador de plusvalía, nos permitimos informarle que el artículo 11 del Decreto Distrital 348 de 2002, reglamentario de la UPZ 29 MINUTO DE DIOS, determinó que el sector normativo No. 6, donde se encuentran localizado el predio de la Calle 80 C No. 92 – 64 interior 2, es generador del efecto de 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”.*

*Posteriormente, los estudios de liquidación del efecto de plusvalía, adelantados para la UPZ, mediante Resolución 220 de 2004, liquidada con base en el Decreto Distrital 619 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) identificaron el predio como generador de plusvalía por cambio de uso a uno más rentable.*

*Conforme a lo consignado en el Decreto Distrital 348 de 2002 y la Resolución 220 de 2004, a continuación se presentan los siguientes datos:*

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

TRATAMIENTO	Actualización. Código A RG 02-3C
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencia General.



Resolución n.º 1345      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 Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

REGLAMENTACIÓN	Decreto Distrital 735 de 1993 (normas urbanísticas) y 325 de 1992 (clasificación de usos).
----------------	--

**ZONIFICACIÓN (Después de la Acción urbanística): UPZ 29 MINUTO DE DIOS.**

TRATAMIENTO	Consolidación con Densificación Moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio y Servicios Zona de Comercio Aglomerado.
REGLAMENTACIÓN	Decreto Distrital 348 de 2002, UPZ – 29 MINUTO DE DIOS
Sector Normativo 6	Subsector de uso: I. Subsector de edificabilidad: A

*A continuación se relacionan 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, en su artículo 48 numeral 2º establece los siguientes usos para los inmuebles localizados en el polígono A RG 02 - 3C.*

• **PRINCIPAL:**

*Uso de Vivienda: Desarrollable en la totalidad de la Subzona o eje de tratamiento.  
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 del Zonal IIB únicamente exhibición y venta de vehículos, desarrollables en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento. El Comercio zonal II-A y IIB (exhibición y venta de vehículos) se permite únicamente sobre vías vehiculares. Estaciones de servicio de llenado se permiten únicamente sobre vías arterias del plan vial previo concepto del D.A.P.D. y demás entidades competentes.*

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 eje de tratamiento. El uso institucional zonal clase II se permite únicamente sobre vías vehiculares.*

*d) Uso Industrial Clase IA: Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento, únicamente sobre vías vehiculares.*

*e) Uso de Estacionamientos en Altura: Desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.*

*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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

### **NORMA DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

*Por su parte el Decreto Distrital 348 de 2002 (Reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal No.29 - Norma POT), determinó los siguientes usos para el Subsector de usos I del sector normativo 6:*

#### **• USOS PRINCIPALES:**

##### Comercio:

- Escala Zonal en todo el sector normativo
- Escala Vecinal A en todo el sector normativo

#### **• USOS COMPLEMENTARIOS:**

##### Dotacional

- 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.



Resolución n.º 1345

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 Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.**

*En el análisis comparativo de usos se encuentra que la norma del Decreto Distrital 348 de 2002 reglamentario de la UPZ 29 EL MINUTO DE DIOS, autoriza los siguientes usos adicionales a los contemplados por la norma anterior, ACUERDO 6 DE 1990:*

- Servicios empresariales de logística escala urbana
- Servicios de alto impacto automotrices y venta de combustible escala zonal
- Servicios de alto impacto 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 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, la Dirección de Economía Urbana, a través del memorando n.º 3-2016-16595 de 8 de septiembre de 2016, se ocupó de su estudio económico para determinar si las normas del Decreto compilatorio del POT y los instrumentos que lo desarrollan, autorizan para dichos predios usos más rentables, que los contemplados en las normas del Acuerdo 6 de 1990, y en el mismo se indicó:

*“(...)En atención al oficio radicado No. 3-2016-15295 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 3-2016-15139 del 12 de Agosto de 2016, para el predio ubicado en la Calle 80C No. 92-64 Interior 2, identificado con Chip AAA0064DBWF y matrícula inmobiliaria 050C- 801470, 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 3-2016-15139. Nótese que estos usos corresponden a la categoría de servicios, clasificación 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.*

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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en 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 electrónicos, 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 (incluido por la Dirección de Norma Urbana en su concepto), 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 maquinaria 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*



20 SET. 2016

Resolución n.º 1345

*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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

*b. Servicios automotores, estaciones de servicio completo, servitecas, talleres de reparación automotriz. c. Servicio de seguridad privada y servicios privados de ambulancia.*

*Concluyendo, nótese que las discotecas, tabernas y bares ya estaban permitidos por el Acuerdo 6, con el nombre de servicios recreativos. Igual sucede con las servitecas y los servicios asociados al automóvil, autorizadas en el Acuerdo 6 sobre vías vehiculares como es el caso que nos ocupa. Finalmente, los nuevos servicios de 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.” (Sublínea fuera de texto).*

De acuerdo con lo determinado por la parte técnica, el predio ubicado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF, 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 precisa en los sectores nuevas áreas de actividad en relación con las previstas en la norma del Acuerdo 6 de 1990, presentándose en consecuencia, usos adicionales. No obstante, en el estudio para determinar mayor rentabilidad, se señala que al efectuar el

*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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

análisis comparativo de las actividades comerciales permitidas en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, no son más rentables a los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990.

Lo anterior, 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 este. 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.

## 5.2. 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) 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, precisó:

“(…)

*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 con el inmueble objeto



20 SET. 2016

Resolución n.º

1345

*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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

del presente acto administrativo, 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.

Por todo lo anterior, en el marco de la normativa señalada y en aplicación de los estudios técnicos realizados, se concluye que no existe efecto plusvalía en el predio objeto de la actuación que nos ocupa, por la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable.

En consecuencia, se reúnen los requisitos exigidos por el numeral tercero del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en tanto se verifica que hay una carga injustificada en cabeza del peticionario, siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, respecto del predio ubicado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, con el fin de excluirlo de la generación y pago del efecto plusvalía.

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 calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF, ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar la presente resolución a la los señores Rafael Hernando Pineda Benavides, identificado con cédula de ciudadanía n.º 17.185.874, y Maria Fabiola Velásquez Pacheco, identificada con cédula de ciudadanía n.º 41.761.536, en calidad de propietarios del inmueble antes citado, advirtiéndole que contra ésta no procede ningún recurso en la vía administrativa y no revive los términos para acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa.

**ARTÍCULO TERCERO.** 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

20 SET. 2016

Resolución n.º 1345

*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 del predio localizado en la calle 80 C # 92 – 64 interior 2, con matrícula inmobiliaria n.º 50C-801470 y CHIP AAA0064DBWF., ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

20 SET. 2016

**Dado en Bogotá D.C., a los**

  
**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 Sosa - Abogada de la Dirección de la Subsecretaría Jurídica  
Proyectó: Lorena Pardo- Profesional Especializado.

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**