



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1439 25 NOV. 2013

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 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, 4, literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013, el artículo 1º del Decreto Distrital 320 del 28 de junio de 2012 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 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”.

Que el predio localizado en la Carrera 92 No. 86 - 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 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 8).

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1439

25 NOV. 2013

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

Que el 24 de septiembre de 2013, a través de la radicación 1-2013-61183 las señoras Esperanza Ramírez de Cardozo, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.782.980 de Bogotá, y Milena Marcela Cardozo Ramírez, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.228.919 de Bogotá, en calidad de herederas del inmueble antes citado, solicitaron el levantamiento de la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de estudio referente a la liquidación del efecto plusvalía realizado por la Resolución 220 de 2004, fundamentando su petición en lo establecido por el artículo 490 del Decreto Distrital 364 de 2013 (folios 1 a 3).

Que el 27 de septiembre de 2013, mediante memorando No. 3-2013-10954, la Dirección de Trámites Administrativos, solicitó a las Direcciones de Norma Urbana y Economía Urbana, la realización de un concepto técnico con el fin de evaluar la viabilidad de realizar el levantamiento de la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria referente a la liquidación del efecto plusvalía de conformidad con lo establecido por el parágrafo 2 del artículo 490 del Decreto 364 de 2013 (folio 9).

Que el 02 de octubre de 2013, a través de oficio No. 2-2013-59904, la Dirección de Trámites Administrativos informó a las peticionarias sobre el trámite a llevarse a cabo para el eventual levantamiento de la anotación del folio de matrícula inmobiliaria.(folios 11 y 12).

Que el 17 de octubre de 2013 mediante memorando 3-2013-11980 la Dirección de Economía Urbana solicitó la elaboración de un estudio comparativo de norma para el predio objeto de estudio, con el fin de determinar la pertinencia de realizar la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004.

Que el 01 de noviembre de 2013, a través del memorando No. 3-2013-12092, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la mencionada solicitud (folios 18 y 19).

Que el 08 de noviembre de 2013, a través de memorando No. 3-2013-13325, la Dirección de Economía Urbana realiza estudio económico para decidir sobre la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, y envía concepto a la Dirección de Trámites Administrativos.

Que conforme con lo anterior, corresponde a este despacho pronunciarse sobre la solicitud efectuada por las señoras Esperanza Ramírez de Cardozo y Milena Marcela Cardozo Ramírez, a



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1439

25 NOV. 2013

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

través del estudio de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, a lo cual procederá 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, la revisión de sus propios actos.

En el artículo 93 ibídem, se enuncian de manera taxativa las causales por las cuales pueden ser revocados los actos administrativos, así:

*“ARTÍCULO 93. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que las hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:*

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”

Así las cosas, la revocatoria directa se constituye en una prerrogativa de la administración para volver sobre sus propios actos y retirarlos del mundo jurídico si se presenta alguna de las causales anteriormente enunciadas.

En palabras de la Corte Constitucional, *la revocabilidad es una de las características propias del acto administrativo, que se traduce en la potestad de la administración para revisar y volver a decidir sobre las cuestiones o asuntos sobre los cuales ha adoptado una decisión invocando razones de legalidad o legitimidad, con miras a asegurar el principio de legalidad, o la oportunidad, el mérito o conveniencia en la medida que garanticen la satisfacción y prevalencia del interés público o social. Cuando se trate de actos de contenido general es admisible su revocabilidad por la administración, sin ninguna limitación, mediante la invocación de las aludidas causales<sup>2</sup>.*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1439

25 NOV. 2013

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

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

### **2.1. Requisitos de procedibilidad**

El Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece como requisito de procedibilidad, tendiente a la admisión de la solicitud de revocatoria directa, que se presente en relación con actos administrativos expedidos 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 verificado el Sistema Automático de Trámites -SAT y la base de datos de la Dirección de Trámites Administrativos de la Subsecretaría Jurídica de esta entidad, el acto administrativo cuya revocatoria se solicita no fue objeto de los recursos de la vía administrativa (folios 13 y 14).

### **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>3</sup>, toda vez que la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda alguna presentada por el peticionario 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 15 y 16).

<sup>3</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”.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACION

1439

25 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

### 3. Argumentos del solicitante

Señalan las peticionarias que solicitan el levantamiento de la anotación No. 4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-994843, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 490 del Decreto Distrital 364 de 2013.

Indican que la solicitud se realiza con el fin de poder registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Escritura Pública de Sucesión que las reconozca como propietarias del inmueble.

### 4. Problema jurídico

De conformidad con los argumentos expuestos por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría establecer: i) si el inmueble cumple con los requisitos establecidos por el artículo 490 del Decreto 364 de 2013 para realizar el levantamiento de la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria; y ii) si los usos asignados por el Decreto 348 de 2002 al inmueble objeto de estudio, realmente son más rentables que los usos establecidos por el Acuerdo 6 de 1990 con el fin de determinar si en el caso concreto el predio es objeto del efecto plusvalía.

Para resolver el anterior problema jurídico, el despacho con fundamento en los conceptos técnicos expedidos por las Direcciones de Norma Urbana y Economía Urbana de la entidad, determinará si se cumplen los requisitos para proceder con la revocatoria parcial de la Resolución 220 de 2004.

### 5. Análisis del caso concreto

#### 5.1. Sobre la aplicación del artículo 490 del Decreto 364 de 2013.

El artículo 490 del Decreto Distrital 364 del 26 de agosto de 2013 “*Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004*”, señala respecto a la participación en plusvalía lo siguiente:

*“Artículo 490. Participación en Plusvalía. La participación en plusvalía se aplicará de conformidad con lo previsto en los artículos 73 y siguientes de la ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan y con el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2006 y las normas distritales que lo*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1439 25 NOV. 2013

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

*modifican o reglamentan, en articulación con las normas sobre cargas urbanísticas y porcentajes obligatorios o edificabilidad condicionada a la destinación del suelo para vivienda de interés prioritario contenidas en el Subcapítulo V, Capítulo V, Título II de este Plan.*

*En consecuencia quedan sin efecto aquellas resoluciones mediante las cuales se liquidó el efecto plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento de suelo en edificación, salvo en aquellos casos que a la entrada en vigencia de la presente modificación, se encuentre en trámite cualquiera de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 y/o en las normas que la reglamenten” (Negrilla fuera de texto).*

(...)

*Parágrafo 2. La SDP informará a las oficinas de registro de instrumentos públicos, así como a la Secretaría Distrital de Hacienda sobre aquellos inmuebles a los cuales se deberá incluir, modificar o levantar la anotación respectiva en el folio de matrícula respecto de las resoluciones expedidas por esta Secretaría (...).”*

Por lo anterior, es claro que la disposición en cita dejó sin efectos los actos administrativos expedidos con antelación al 26 de agosto de 2013 que se referían a la liquidación del efecto plusvalía únicamente “**por mayor aprovechamiento del suelo en edificación**”, lo que significa que **las Resoluciones que se refieren a la liquidación en plusvalía “por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable”, se mantienen vigentes.**

De esta manera, una vez revisada la solicitud presentada, se encontró que el inmueble ubicado en la Carrera 92 No. 86 – 35 identificado con Chip AAA0064MYDM y folio de matrícula inmobiliaria 50C-994843, 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 8), razón por la cual, conforme a lo señalado anteriormente, la mencionada resolución tiene plenos efectos para el inmueble señalado impidiendo de esta manera realizar el levantamiento de la anotación para el predio bajo estudio con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Decreto 364 de 2013.

No obstante lo anterior, las Direcciones de Norma Urbana y Economía Urbana de la entidad, realizaron un estudio técnico y económico para el inmueble objeto de estudio, encaminado a determinar la existencia de usos adicionales y su rentabilidad que sustenten la existencia de la participación en plusvalía en los términos señalados por la Resolución 220 de 2004.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1439

25 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

## 5.2. Estudio de Revocatoria Directa de la Resolución 220 de 2004.

A pesar de que no se solicitó de manera expresa la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 por parte de las peticionarias, es claro que la solicitud estaba encaminada a que se estudiaran las condiciones normativas del inmueble y se determina si en virtud de la normatividad aplicable, el inmueble objeto de estudio participa de plusvalía, para finalmente, determinar la procedencia de realizar el levantamiento de la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria.

Acorde con lo anterior, la Dirección de Norma Urbana, mediante el memorando 3-2013-12092 del 01 de noviembre de 2013, emitió informe técnico, en los siguientes términos (folios 18 y 19):

*Respecto de la solicitud de realizar el estudio técnico para el inmueble localizado en la KR. 92 86 35 bloque 132 viviendas, sometido al régimen de Propiedad Horizontal como consta en la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-994843, con el fin de evaluar la participación en plusvalía correspondiente, manifestamos lo siguiente:*

*Las normas aplicables al predio objeto de la solicitud, se resumen en el siguiente cuadro:*

	<b>NORMA ANTERIOR</b> (Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) (Decreto 1210 de 1997)	<b>NORMA POT</b> (Decreto Distrital 348 de 2002 - UPZ MINUTO DE DIOS)
Sectorización:	C-M-01-5C EJE ZONAL C-2	Sector Normativo: 4 Subsector Edificabilidad: A Subsector Usos: I
Tratamiento:	CONSERVACION	CONSOLIDACION URBANISTICA
Área de Actividad:	MULTIPLE	COMERCIO Y SERVICIOS COMERCIO AGLOMERADO
Altura (No. pisos):	5	4
Tipología:	CONTINUA	CONTINUA
Antejardín (m.):	—	—
Índice de Ocupación:	—	0.75
Índice de Construcción:	—	3.0
Aislamiento Posterior:	5.00 m	4.00m



25 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. 1439

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

*El Decreto 348 de 2002, reglamentario de la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”, determinó que para el sector 4, no se configuran hechos generadores del efecto plusvalía “por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad”.*

*Por otra parte respecto a los usos del Decreto reglamentario de la UPZ 29 MINUTO DE DIOS, determino que para el sector normativo 4, se configuran hechos generadores de plusvalía “Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno mas rentable”. Posteriormente, los estudios de liquidación del efecto plusvalía, adelantados para esta UPZ, mediante Resolución 220 de 2004, identificaron el predio generador de plusvalía por dicha asignación.*

*Teniendo en cuenta lo anterior, se realizo el siguiente análisis de usos:*

*El Decreto 1210 de 1997 que modifica el numeral 1 del artículo 62 del Decreto 736 de 1993, permite para el predio de la solicitud, ubicado en el polígono reglamentario C-M-01, los siguientes usos:*

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

*a) Uso de Vivienda:*

*Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares*

*b) Uso comercial*

*Comercio de cobertura local I-A y I-B, desarrollable en la totalidad de la subzona o eje de tratamiento.*

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

*Comercio de cobertura zonal IIA, desarrollable en la totalidad de las subzonas o ejes de tratamiento. Se exceptúan del Comercio Zonal IIA las siguientes actividades: Hostales, hosterías, bares, cines, centros de enseñanza, reparación de artículos del hogar, programadoras de televisión, venta de artículos para construcción y estaciones de servicio.*

*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 de altura, destinadas a otros usos.*

*d) Uso Institucional*

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

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



RESOLUCIÓN No. 1439 25 NOV. 2013

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

*El uso institucional de influencia zonal (clase II) es desarrollable únicamente en manzanas comerciales, centros cívicos o predios institucionales*

*e) Estacionamientos en altura.*

*Por su parte el Decreto 348 de 2002 define la asignación de usos para el subsector I y II del sector normativo 4, de la siguiente manera:*

*Usos Principales: Comercio Zonal y Vecinal A,*

*Usos Complementarios Servicios Urbanos Básicos:  
Servicios de la Administración Pública (Zonal)*

*Vivienda:  
Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.*

*Servicios Empresariales:  
Servicios Financieros (Zonal) y (Urbano)  
Servicios a Empresas e Inmobiliarias (Urbana).*

*Servicios Personales:  
Servicios Alimentarios (Zonal)  
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos (Zonal) y (Vecinal), Servicios Profesionales Técnicos Especializados (Vecinal) y (Zonal).*

*Servicios de Alto Impacto:  
Servicios de Diversión y Esparcimiento (Zonal) y (Urbana).*

*Usos Restringidos Servicios Personales:  
Servicio de Parquadero (Urbana)*

*En el análisis encontramos que la norma Decreto Distrital 348 de 2002, autoriza como usos adicionales a los contemplados por la norma anterior, Acuerdo 6 de 1990: Comercio Zonal, Servicios de la Administración Pública (zonal), Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos (Zonal) y (Vecinal), Servicios de Diversión y Esparcimiento (zonal) y (vecinal).*

*Sin embargo, para determinar si estos usos configuran hechos generadores de plusvalía por cambio de uso a uno más rentable, es necesario realizar el estudio económico que determine su rentabilidad y su posible incidencia en el precio del suelo y en cada una de las unidades de propiedad horizontal construidas sobre el mismo.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1439 25 NOV. 2013

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

(...)

Por su parte, la Dirección de Economía Urbana a través del memorando 3-2013-13325 del 8 de noviembre de 2013 realizó el estudio económico, precisando lo siguiente:

“(…)

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

(…)

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

(…)

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

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

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

*Finalmente queremos hacer claridad que de acuerdo con la Resolución 762 de (sic) Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde se establece el procedimiento para los diferentes métodos de avalúos, en especial el método residual, el cual es utilizado para calcular el efecto*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1439

25 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

*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 reglamentación de la UPZ no son más rentables a los permitidos por el Acuerdo 6 de 1990”*  
(Negrillas fuera de texto)

(...)”

Acorde con lo establecido en el informe técnico y económico, es claro que el Decreto Distrital 348 de 2002, reglamentario de la UPZ 29 “Minuto de Dios”, señaló nuevas áreas de actividad para el sector normativo 4, en relación con las previstas en la norma del Acuerdo 6 de 1990 presentándose de esta manera usos adicionales.

No obstante lo anterior, el estudio económico realizado por la Dirección de Economía Urbana, señala que al efectuar el análisis comparativo de las actividades comerciales permitidas en la UPZ 29 “Minuto de Dios”, se presenta una homologación con los usos establecidos por el Acuerdo 6 de 1990 para el Comercio Zonal IIA y IIB, considerando adicionalmente que corresponden a la misma escala.

Igualmente, el referido concepto económico señala que los usos recreativos como discotecas, tabernas y bares que se encuentran permitidos por la UPZ 29 también se encontraban permitidos por la normativa del Acuerdo 6 de 1990. Lo mismo sucede con las servitecas y los usos asociados al automóvil, que se encontraban autorizados sobre vías vehiculares. Los nuevos servicios de entretenimiento previstos en la UPZ 39, se enmarcan dentro del concepto de juegos de salón previstos en el Acuerdo 6 de 1990.

Lo anterior significa que, en relación con los usos comerciales de Escala Zonal II A y II B previstos en la UPZ 39 son homologables a los contemplados en el Acuerdo 6 de 1990, no presentando así usos más rentables de los que se puedan derivar la existencia de efecto plusvalía.

En este orden de ideas, el contenido del análisis económico efectuado por la Dirección de Economía Urbana permite concluir que los nuevos usos establecidos no implican un uso más



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1439 25 NOV. 2013

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

rentable, pues para el caso no se evalúa la rentabilidad del negocio, sino la clasificación del uso de comercio, servicio o venta de bienes y dentro de cada uso la escala a la que corresponde, permitiendo de esta forma determinar si se configuran usos más rentables, situación que no se presenta en el caso en estudio.

Por todo lo anterior, en el marco de la normativa urbanística señalada y de acuerdo con lo determinado en el estudio técnico emitido por las Dirección de Norma Urbana y Economía Urbana, se concluye que no se configuró hecho generador de plusvalía por la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, o asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad sobre el citado inmueble.

Consecuente con lo expuesto y con fundamento en el concepto técnico de la Dirección de Norma Urbana y económico de la Dirección de Economía Urbana, en aplicación de lo previsto en artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a fin de evitar causar un agravio injustificado a las peticionarias, mediante la presente decisión se procederá a revocar directa y parcialmente la Resolución 220 de 2004, respecto del predio ubicado en la Carrera 92 No. 86 - 35, identificado con el Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula inmobiliaria 50C-994843, con el fin de excluirlo de la generación y pago del efecto plusvalía.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Revocar parcialmente la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, en el sentido de excluir de la generación y pago del efecto plusvalía al predio ubicado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula inmobiliaria 50C-994843 localizado 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 las señoras Esperanza Ramírez Cardozo, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.782.980 de Bogotá, y Milena Marcela Cardozo Ramírez, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.228.919 Bogotá D.C., en calidad de herederas del inmueble antes referido, advirtiéndoles que contra ésta no procede ningún



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1 4 3 9

25 NOV. 2013

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

*Por la cual se revoca parcialmente la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía del predio localizado en la Carrera 92 No. 86 – 35, identificado con Chip AAA0064MYDM y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-994843 ubicado en la UPZ 29 “MINUTO DE DIOS”.*

recurso en la vía administrativa y no revive los términos para acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa.

**ARTÍCULO TERCERO.** Una vez en firme la presente resolución remitir copia 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 y remitir el expediente a la Dirección de Economía Urbana.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá D.C., a los 25 NOV. 2013

**GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN**  
Secretario Distrital de Planeación

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