

Resolución No. 0364

10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades legales, en especial de las conferidas por los artículos 93 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y 4, literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013, tomando 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 que, "Estarán obligados a la declaración¹ y pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito Capital, los propietarios y poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador".

Que el 9 de julio de 2002, el Alcalde Mayor de la ciudad expidió el Decreto Distrital 297 "Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 39, QUIROGA, ubicada en la localidad de RAFAEL URIBE URIBE, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores normativos delimitados en el presente Decreto, así como la ficha de lineamientos para los Planes Parciales de Renovación Urbana".

Que la entonces Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaria Distrital de Planeación, de conformidad con lo establecido en las disposiciones citadas, expidió la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles localizados en las zonas o subzonas objeto de dicha participación, correspondientes a las UPZ No. (s), 19, 29, 30, 39, 44, 88/97, 102, 107, y al Plan Parcial de la Magdalena, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital".

Que el 23 de febrero de 2015 a través de la radicación No. 1-2015-09241, la señora Mariluz Ramírez Velásquez, identificada con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] en calidad de propietaria del predio ubicado en la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, solicitó adelantar la revocatoria directa parcial de la Resolución No. 220 del 22 de abril de 2004, en el sentido de excluir de la generación y pago de plusvalía el predio en mención. (Folio1).

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

Resolución No. 0364 10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

Que el predio antes señalado, fue incluido en la Resolución 220 de 2004, como generador de efecto plusvalía "(...) por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable (...)".

Que el 02 de marzo de 2015 mediante el memorando No. 3-2015-02805, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Norma Urbana, determinar si el predio mencionado participa o no de hecho generador de plusvalía (Folio 09).

Que el 04 de marzo 2015 a través del memorando No. 3-2015-02936, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a la mencionada solicitud (Folios 10 a 11).

Que el 05 de marzo de 2015 mediante el memorando No. 3-2015-03015, la Dirección de Trámites Administrativos solicitó a la Dirección de Economía Urbana, emitir concepto económico tendiente a determinar si en el caso en estudio se configura la existencia de un uso más rentable, generado por la UPZ 39 reglamentada por el Decreto 297 de 2002 (folio 12).

Que el 06 de marzo de 2015 mediante el memorando No. 3-2015-03039, 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 13 a 14).

Que pasa el despacho a resolver la solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004 presentada por la Mariluz Ramírez Velásquez, a lo cual procede 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.

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

Resolución No. 0364 10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

"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. 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"

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

Resolución No. 0364 10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

En este sentido tenemos que, una vez verificado el Sistema de Información de Procesos Automáticos – SIPA- 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 administrativos por parte de la señora Mariluz Ramírez Velásquez (Folio 15).

2.2. Oportunidad

La solicitud de revocatoria directa parcial que nos ocupa, se ajusta a lo establecido para el efecto en el artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo³, toda vez que la Secretaría Distrital de Planeación no ha sido notificada de auto admisorio de demanda alguna presentada por la peticionaria en la que se cuestione la legalidad de la Resolución 220 del 22 de abril de 2004, en relación con el predio aquí indicado. Lo anterior, de 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 16).

3. Argumentos del solicitante

La peticionaria solicita la revocatoria directa de la Resolución 220 de 2004, argumentando que en el sector normativo donde se localiza el predio, no presenta nuevos usos más rentables con la expedición del Decreto 297 de 2002, reglamentario de la UPZ 39 "QUIROGA", con respecto a la norma anterior.

4. Problema jurídico

De conformidad con lo expuesto por el solicitante, le corresponde a esta Secretaría establecer: i) si los usos adicionales establecidos por el Decreto 297 de 2004 generan una mayor rentabilidad al predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S-1142853, con respecto a los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990 para el mismo inmueble, con el fin de determinar si se presenta hecho generador del efecto plusvalía; y ii) si con la expedición de la Resolución 220 de 2004 se 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.

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 No. 0364 10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

Para resolver el anterior problema jurídico, esta Secretaría con fundamento en el concepto técnico expedido por las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de esta 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 la peticionaria, este despacho observa que la Dirección de Norma Urbana mediante el concepto emitido con el memorando No. 3-2015-02936 del 04 de marzo 2015, determinó que el Decreto 297 del 2002, reglamentario de la UPZ 39 "QUIROGA", establece que el subsector normativo II del sector normativo 10, en el cual se localiza el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, presenta usos adicionales a los contemplados por la norma anterior, Acuerdo 6 de 1990, conclusión que se desprende de los siguientes datos:

"(...)

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 13 del Decreto Distrital 297 de 2002, reglamentario de la UPZ 39 – QUIROGA, determino que el sector normativo 10 (exceptuando los predios con frente a la Av. Caracas), donde se encuentra localizado el predio de la Calle 42 sur No. 20-29, es generador del efecto de plusvalía "por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable".

A continuación se presentan los siguientes datos:

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

TRATAMIENTO	Actualización. Código: AM 01 – 4C.
ÁREA DE ACTIVIDAD	Múltiple 01.
REGLAMENTACIÓN	Decreto 735 de 1993 (normas urbanísticas) y 325 de 1992 (clasificación de usos).

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

TRATAMIENTO	Consolidación con Densificación Moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio y Servicios Zona de Comercio Aglomerado.

Resolución No 0364 10 ABR. 2015

“Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA.”

REGLAMENTACIÓN	Decreto Distrital 297 de 2002, UPZ – 39 QUIROGA y Decretos 159 de 2004 y 333 de 2010 Normas comunes de las UPZ.
Sector Normativo 10	Subsector de uso: II. Subsector de edificabilidad: B.

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

Acuerdo 6 de 1990, establece los siguientes usos para los inmuebles localizados en el polígono AM 01 – 3C:

a) Uso de vivienda

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

Vivienda compartida.

b) Uso Comercial

Comercio de cobertura local I A y I B, Zonal II A y del zonal II B únicamente estaciones de servicio completo previo concepto de las entidades competentes, desarrollables en la totalidad de la Subárea o eje de tratamiento. El comercio zonal II A y II B (estaciones de servicio completo) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

c) Uso de oficinas

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

d) Uso Institucional

De influencia local (clase I) y zonal (clase II), desarrollable en la totalidad de la Subárea o eje de tratamiento. El uso institucional zonal (clase II) se permite únicamente sobre vías vehiculares.

e) Uso industrial Clase I A y I B.

Desarrollable en la totalidad de la Subárea o eje de tratamiento. La industria Clase I A y I B se permite únicamente sobre vías vehiculares.

f) Uso de estacionamientos en altura.

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

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

Uso Principal:

- Comercio escalas zonal, vecinal A y vecinal B.

Usos Complementarios:

- Dotacional – Equipamientos Colectivos – Escala Zonal.

- Dotacional – Equipamientos Colectivos – Escala Vecinal.

- Dotacional – Culto – Escala Urbana.

- Dotacional – Servicios Urbanos Básicos – Escala Zonal.

- Servicios Empresariales – Servicios Financieros – Escala Urbana.

Resolución No. 0364 10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

- Servicios Empresariales – Servicios Financieros – Escala Zonal.
- Servicios Empresariales – Servicios a Empresas e Inmobiliarios – Escala Urbana.
- Servicios Empresariales – Servicios de logística – Escala Urbana.
- Servicios Personales – Servicios de Parqueadero – Escala Urbana.
- Servicios Personales – Servicios Alimentarios – Escala Zonal.
- Servicios Personales – Servicios Profesionales Técnicos Especializados – Escala Zonal.
- Servicios Personales – Servicios Profesionales Técnicos Especializados – Escala Vecinal.
- Servicios Personales – Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos – Escala Zonal.
- Servicios Personales – Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos – Escala vecinal.
- Servicios de Alto Impacto – Servicios Técnicos Especializados – Escala Zonal.
- Servicios de Alto impacto – Servicios Automotrices y Venta de Combustibles – Escala Zonal.
- Servicios de Alto Impacto – Servicios de Mantenimiento, Reparación e Insumos a Vehículos – Escala Zonal.
- Servicios de Alto Impacto – Servicios de Diversión y Esparcimiento – Escala Zonal.
- Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.
- Dotacional – Deportivo Recreativo – Escala Zonal.
- Industria.
- Vivienda – Multifamiliar.

En el análisis comparativo de usos, se encuentra que la norma actual Decreto Distrital 297 de 2002 reglamentario de la UPZ 39 Quiroga Sector Normativo 10 Subsector de usos II, autoriza como usos adicionales a los contemplados por la norma anterior - Acuerdo 6 de 1990, los siguientes:

- Servicios Personales – Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos – Escala vecinal. (Se aclara que se presenta como uso adicional los juegos electrónicos de pequeño formato).
- Servicios de Alto Impacto – Servicios Técnicos Especializados – Escala Zonal.
- Servicios de Alto Impacto – Servicios de Mantenimiento, Reparación e Insumos a Vehículos – Escala Zonal.
- Servicios de Alto Impacto – Servicios de Diversión y Esparcimiento – Escala Zonal.

(...)" (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 297 de 2002 reglamentario de la UPZ 39 -QUIROGA, la Dirección de Economía Urbana a través del memorando No. 3-2015-03039

Resolución No. 0364 10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

de 06 de marzo de 2015, informó que el Decreto 297 de 2002 autorizó para el predio antes indicado usos más rentables que los contemplados en la norma del Acuerdo 6 de 1990, en dicho concepto técnico señaló que:

"(...)"

En atención al oficio radicado No. 3-2015-03015 del 05 de Marzo de 2015 con respecto a establecer si los usos adicionales relacionados por la Dirección de Norma Urbana de acuerdo con el Decreto de la UPZ 39, son más rentables a los establecidos por el Acuerdo 6 de 1990, mediante el radicado 3-2015-02396 (SIC) del 04 de Marzo de 2015, para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 identificado con Chip AAA0013FFKL y número de Matricula Inmobiliaria 050S-1142853, me permito hacer las siguientes precisiones:

El estudio comparativo de la Dirección de Norma Urbana arroja que para el predio antes identificado se presenta bajo el marco Normativo del Decreto 297 de 2002 los siguientes usos adicionales:

1. Servicios de alto impacto: a) Servicios de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos (Escala Zonal).

Para lo cual los nuevos usos son: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite, centros de diagnóstico automotor.

b) Servicios Técnicos Especializados (Escala Zonal).

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

c) Servicios de Diversión y Esparcimiento (Escala Zonal)

Los usos son: Discotecas, tabernas y bares.

2. Servicios Personales: a) Servicios de comunicación y entretenimiento masivos (Escala Vecinal).

Los nuevos usos son: Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato, chance, lotería en línea.

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

Resolución No. 0364 10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

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

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

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

(...)" (Negrilla y subraya fuera de texto)

Resolución No. 0364 10 ABR. 2015

“Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA.”

Como se observa, la Dirección de Economía Urbana determinó que existe una homologación con los usos establecidos en el Comercio Zonal IIB, que adicionalmente corresponden a la misma escala, resaltando que las discotecas, tabernas y bares ya estaban permitidas por el Acuerdo 6 de 1990.

En razón a lo anterior, aclara que unos nuevos usos establecidos en una norma no son sinónimo de usos mas rentables, y recuerda que el criterio de evaluación no es la rentabilidad del negocio, sino la clasificación de comercio, servicios o venta de bienes, y dentro de cada uno ellos, la escala correspondiente.

De igual manera, señala que si bien se observa que se permiten servicios financieros, sucursales bancarias y de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de seguros, entre otros, que suponen una mayor rentabilidad, de conformidad con la reglamentación vigente en materia de avalúos para establecer el si existe o no el efecto plusvalía, el uso específico del inmueble no es el criterio determinante, sino la clasificación y la escala correspondiente.

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

En consecuencia, en el presente caso se reúnen los requisitos exigidos por el numeral tercero del artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en tanto se verifica que hay una carga injustificada en cabeza de la peticionaria, siendo procedente la revocatoria directa parcial de la Resolución 220 de 2004, respecto del predio ubicado en la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, 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, el predio ubicado en la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula

10

Resolución No. 0364 10 ABR. 2015

"Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa parcial de la Resolución No 220 del 22 de abril de 2004, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para el predio de la Calle 42 Sur No. 20-29 Interior 6, identificado con el CHIP AAA0013FFKL y la Matricula Inmobiliaria No. 50S- 1142853, de la UPZ 39 – QUIROGA."

Inmobiliaria No. 50S-1142853, de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la señora Mariluz Ramírez Velásquez, identificada con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] en calidad de propietaria del predio antes referido, advirtiéndole que contra ésta no procede ningún recurso administrativo 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 Sur, para lo de su competencia, una vez en firme la decisión.

ARTÍCULO CUARTO. Enviar una copia del presente acto administrativo a la Dirección de Economía Urbana una vez en firme la decisión.




ARTÍCULO QUINTO. Remitir el expediente a la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los 10 ABR. 2015



GERARDO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Flavio Mauricio Mariño Molina - Subsecretario Jurídico (E) 
Aprobó: Adriana Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos 
Revisó: María Fernanda Peñaloza Sossa - Abogada de la Subsecretaría Jurídica 
Proyectó: Andrés Aguirre - Abogado de la Dirección de Trámites Administrativos 