RESOLUCIÓN No. 0565 13 MAY 2011

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 97 No. 19A-18 y Calle 97 No. 19A-30, identificados con CHIP AAA0098XYEA y AAA0098XYFT y folios de matricula inmobiliaria No. 50C-128545 y 50C-329724, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *"Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital"*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C. expidió el Decreto Distrital 020 de 2011 *"Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones"*, estableciendo en el artículo 18 del mismo, que "*(...) La Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto."*

Que el Decreto Distrital 084 de 2004 *"Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía"*, establecía en su artículo 7° que *"En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de la licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea".*

Que la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., mediante oficio con radicación No. 1-2006-34534 del 22 de septiembre de 2006, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 97 No. 19A 18 y Calle 97 No. 19A-30.

Que el predio ubicado en la Calle 97 No. 19A-30 estuvo identificado anteriormente con la nomenclatura urbana Calle 97 No. 19A-54.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial, de conformidad con el literal c) del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006 *"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones"*, elaboró el concepto técnico con radicación No. 3-2007-00236 del 16 de enero de 2007, para el englobe de los predios a que se refiere la presente resolución, que contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por la aplicación de las normativa urbanística, según el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 075 de 2003, el cual concluyó:

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 97 No. 19A-18 y Calle 97 No. 19A-30, identificados con CHIP AAA0098XYEA y AAA0098XYFT y folios de matricula inmobiliaria No. 50C-128545 y 50C-329724, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

"(...) se concluye que para el englobe de la solicitud se presenta un incremento en el área construible de 336,64 m2 en aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 075 de 2003, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990."

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0080 del 31 de enero de 2007, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención, estableciendo en el considerando séptimo lo siguiente:

"Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En el caso en que el valor definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente."

Que mediante oficio con radicación No. 2-2007-37185 del 22 de noviembre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, solicitó ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Calle 97 No. 19A 18 y Calle 97 No. 19A-30.

Que mediante oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2008-07646 del 22 de febrero de 2008, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico de determinación y cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios a que se refiere la presente resolución, el cual señala:

"(...)

El hecho generador de plusvalía, para estos predios, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o el índice de ocupación, o ambos a la vez, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (4.505,54 m^2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (5.320,00 m^2, según Decreto 075 / 2003), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 814,46 metros cuadrados.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 075/2003) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2006-27537 del 26 de Octubre de 2006 y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 09 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 97 No. 19A-18 y Calle 97 No. 19A-30, identificados con CHIP AAA0098XYEA y AAA0098XYFT y folios de matricula inmobiliaria No. 50C-128545 y 50C-329724, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

Los datos de las áreas construidas en cada uno los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico antes mencionado.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe plusvalía."

Que mediante el oficio con radicación No. 2-2008-06606 del 29 de febrero de 2008, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

"Aspectos Normativos:

En el cuadro comparativo de desarrollo potencial de Acuerdo 6 de 1990 y POT para el presente englobe, se relaciona la exigencia de estacionamientos para los siguientes usos así:

Uso Oficinas	*Privados: 50 M2 ANV*	*Visitantes: 200 M2 ANV*
Otros usos	*Privados: 50 M2 ANV*	*Visitantes: 200 M2 ANV*

Revisada la plancha de usos del decreto 075 de 2003 reglamentario de las UPZ No.88/97, El refugio / Chicó Lago, al momento de realizar el estudio, los parqueaderos correspondientes son los siguientes:

Uso Oficinas	*Privados: 30 M2 ANV*	*Visitantes: 40 M2 ANV*
Otros usos	*Privados: 60 M2 ANV*	*Visitantes: 80 hasta 200 M2 ANV*

Aspectos Económicos:

- *Aclarar por qué se tomo Multifamiliar Medio Alto para el costo Directo de la Revista Construdata No.122 de marzo – mayo 2002, siendo que el estrato socioeconómico al que pertenece dicho englobe es 6.*
- *Aclarar por qué en ejercicios anteriores se hace el descuento del 5% al costo directo cuando hay un número mayor a cinco unidades de vivienda, y en este englobe no, esto con el fin de unificar metodologías.*
- *La exigencia de parqueos para el uso vivienda no corresponde a lo indicado en la Plancha No. 2 del decreto para la UPZ, la cual indica que para el uso vivienda es: (Verificar el número parqueos visitantes)*

Privados x Unidad de Vivienda	*1 parqueadero*
Visitantes x 3 Unidades de Vivienda	*1 parqueadero."*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante comunicación No. 1-2008-14283 del 8 de abril de 2008, respondió las objeciones presentadas por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 97 No. 19A-18 y Calle 97 No. 19A-30, identificados con CHIP AAA0098XYEA y AAA0098XYFT y folios de matricula inmobiliaria No. 50C-128545 y 50C-329724, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

Respuesta a los aspectos normativos.

"Es importante aclarar que el uso desarrollado en ambos escenarios normativos es el uso Residencial; por lo tanto la exigencia de parqueaderos en oficinas y otros usos no afectan el resultado final del estudio realizado.

Sin embargo, se tendrá en cuenta la observación realizada en los estudios que así lo ameriten."

Respuesta a los aspectos económicos.

A la primera objeción:

"Tal como lo expresa la Resolución IGAC 762 en el método residual "...Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. 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".

Adicionalmente, se debe ubicar el desarrollo del cálculo, en espacio y tiempo (ver año 2002), época en la cual el mercado inmobiliario estaba en uno de los puntos mas bajos de la última década y en general dirigido a vivienda de interés social, por lo tanto, los precios de venta en este sector eran bajos (comparativamente a hoy) y los acabados realizados en las unidades eran básicas (sic) para el estrato, algunas, se entregaban en obra blanca, esto para cumplir con la estructura de costos del proyecto y obtener una utilidad aceptable dentro del mismo.."

A la segunda objeción:

"Al igual que el punto anterior, los costos establecidos dentro del proyecto, las ventas, la utilidad y el valor final del terreno, se les debe realizar un análisis cuyo resultado, en este estudio el valor final del terreno, este(sic) acorde con el mercado inmobiliario del sector y de la época en la cual se realice; por lo tanto, el descuento presentado, no es un parámetro obligatorio a aplicar dentro del ejercicio; sino que esta condicionado al proyecto específico en sí."

A la tercera objeción:

"El número de parqueaderos calculados tanto privados (23) como de visitantes (8) coinciden con la exigencia real de parqueaderos establecidos por la UPZ; debido, a que se han proyectado 23 unidades de vivienda.

Sin embargo, se tendrá en cuenta la observación realizada por Ustedes (sic), en cuanto a que en el formato aparece como exigencia 3 parqueaderos de visitantes por cada unidad de vivienda."

Que en el *"Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"* elaborado por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, se manifestó que las respuestas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a las objeciones son satisfactorias para esta Secretaría.

Que de conformidad con lo establecido por los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados con la nomenclatura urbana Calle 97 No. 19A 18 y Calle 97 No. 19A-30, se encuentra

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 97 No. 19A-18 y Calle 97 No. 19A-30, identificados con CHIP AAA0098XYEA y AAA0098XYFT y folios de matricula inmobiliaria No. 50C-128545 y 50C-329724, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de liquidación del efecto plusvalía, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. El *"Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"* reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura Calle 97 No. 19A 18 y Calle 97 No. 19A-30, identificados con CHIPS AAA0098XYEA y AAA0098XYFT y folios de matricula inmobiliaria No. 50C-128545 y 50C-329724, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

VALOR M2 MARZO 20 DE 2002	IPC	VALOR M2 INDEXADO MARZO 20 DE 2003	VALOR M2 POT MARZO 20 DE 2003	PLUSVALÍA M2
$ 917.000,00	1,07481506	$ 985.605,41	$ 1.227.000,00	$241.394,59

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía.

Artículo 3. Los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución serán ajustados de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2° del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el parágrafo 2° del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución el *"Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"*, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

RESOLUCIÓN No. 0565 13 MAY 2011

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 97 No. 19A-18 y Calle 97 No. 19A-30, identificados con CHIP AAA0098XYEA y AAA0098XYFT y folios de matricula inmobiliaria No. 50C-128545 y 50C-329724, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

Artículo 5. Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme la liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía contenida en esta resolución, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segregados del mismo.

Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía, se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 7. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.

Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dada en Bogotá D.C., a los 13 MAY 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisión Técnica:

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo – Directora de Economía Urbana
Proyectó: Manuel Alejandro Jarro – Profesional de la Dirección de Economía Urbana

Revisión Jurídica:

Aprobó: Heyby Poveda Ferro – Subsecretaria Jurídica
Revisó: Karime Amparo Escobar Forero - Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)
Proyectó: Andrea Vega Rodriguez – Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos