RESOLUCIÓN No. 1402 14 OCT 2011

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la KR 81 B No. 65A-69/77, identificados con CHIP AAA0063RFKC y AAA0063RFJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689136, 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 y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 18 del 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"*, señala el régimen de transición en la implementación de las competencias, e indica 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 referido 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, mediante escrito radicado con No. 1-2007-44881 del 12 de octubre de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la KR 81 B No. 65 A -69/77, identificados con CHIP AAA0063RFKC y AAA0063RFJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689136.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2008-03986 del 30 de mayo de 2008, según el cual, para el mencionado englobe se configuran hechos generadores de plusvalía.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta entidad, expidió la Resolución No. 0426 del 6 de junio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención.

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la KR 81 B No. 65A-69/77, identificados con CHIP AAA0063RFKC y AAA0063RFJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689136, y se determina el monto de la participación en plusvalía".***

Que en el Considerando 7° de la Resolución No. 0426 de 2008 se señaló que *"(...) los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD 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 posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio con radicado No. 2-2009-27480 del 4 de agosto de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe definitivo de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado No. 1-2009-52218 del 27 de noviembre de 2009, donde se concluyó:

"(...) El hecho generador de plusvalía, para este predio, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, 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 (360,77 m^2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 737 de 1993, Decreto 367 de 1965 y Decreto 755 de 1967) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (845,62 m^2, según Decreto 152 de 2006), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 484,85 m^2. (...)

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad. (...)"

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) a través de los oficio No. 2-2009-46123 del 9 de diciembre de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2010-04757 del 8 de febrero de 2010, respondió las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), mediante el oficio referido anteriormente.

Que posteriormente mediante el oficio con radicado No. 2-2010-32650 del 2 de septiembre de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) con el escrito No. 1-2011-07770 del 2 de marzo de 2011, respondió definitivamente las objeciones presentadas por la SDP, 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 KR 81 B No. 65A-69/77, identificados con CHIP AAA0063RFKC y AAA0063RFJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689136, y se determina el monto de la participación en plusvalía".***

"Tras revisar el informe técnico y de acuerdo con los lineamientos establecidos por la SDP, según estudio normativo No. 3-2010-09310 expedido por la dirección de norma urbana, se procede a realizar la corrección pertinente de las cifras y valores en el formato de cálculo para los dos escenarios, obteniendo los siguientes resultados: (...)

Nota: En el escenario POT, el total del área necesaria ocupada por los parqueaderos en zona de sótano es mayor al área máxima de sótano, por lo tanto en la distribución de dicha área fue necesario ubicar uno de estos parqueaderos en el área de parqueos adicionales y los restantes si en zona de sótano.

***Análisis Económico:** (...)*

Para el potencial antes de la acción urbanística se consideró lo siguiente:

Los datos de venta de la unidad residencial se tomaron de estudio de mercado inmobiliario realizado para la UPZ 31 – Santa Cecilia, tomando como predio de $850. 000 m^2.

Los costos de construcción se obtuvieron del estudio para la UPZ 31 – Santa Cecilia, el que corresponde a $478.032 aplicado a un factor de conversión del 90%, y realizando un análisis presupuestal acorde con el producto inmobiliario a vender, con el cual se obtuvo como resultado un valor de $430,299 por m^2. El costo de parqueo fue obtenido del estudio para la UPZ 31 – Santa Cecilia, el cual corresponde a $260.000 por m^2.

Los costos financieros y el porcentaje de utilidad fueron obtenidos del estudio cálculo del efecto plusvalía realizado para la UPZ 31 – Santa Cecilia.

Para el potencial después de la acción urbanística se considero lo siguiente:

Los valores de venta de las unidades finales se tomaron de estudio de mercado inmobiliario realizado para la UPZ 31 – Santa Cecilia, tomando como promedio de 850.000m^2$, incrementado a la fecha por índice calculado, obteniéndose un valor de $884,749 por m^2.

Los costos totales de construcción se obtuvieron del estudio para la UPZ 31 – Santa Cecilia, el que corresponde a $478.032 aplicando un factor de conversión del 90%, y realizando incrementando a la fecha por índice calculado, con el cual se obtuvo como resultado un valor de $447,817 por m^2. El costo de sótano fue obtenido del estudio para la UPZ 31 – Santa Cecilia, el cual corresponde a $260.000 por m^2, incrementado a la fecha por índice calculado, obteniéndose un valor de $270.629 por m^2.

Por lo tanto, teniendo en cuenta las observaciones realizadas por la SDP, en especial la modificación del estudio normativo, se procede a realizar el cálculo del efecto plusvalía para la integración predial, obteniendo como resultado final valor de metro cuadrado de plusvalía de $78.323,58. (...)"

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la KR 81 B No. 65A-69/77, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y 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.

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la KR 81 B No. 65A-69/77, identificados con CHIP AAA0063RFKC y AAA0063RFJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689136, y se determina el monto de la participación en plusvalía".***

Tal informe 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 la KR 81 B No. 65A-69/77, con CHIP AAA0063RFKC y AAA0063RFJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689136, 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 TERRENO AC 06/90 - 12 DE MAYO DE 2005	IPC	VALOR M² INDEXADO POR IPC - 12 DE MAYO DE 2006	VALOR M² TERRENO POT - 12 DE MAYO DE 2006	PLUSVALÍA M²
$359.000,00	1,0409	$373.676,42	$452.000,00	$78.323,58

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

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 Resumen del Cálculo 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.

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.

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la KR 81 B No. 65A-69/77, identificados con CHIP AAA0063RFKC y AAA0063RFJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1689136, y se determina el monto de la participación en plusvalía".***

Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles 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 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 D.C.

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 contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los 14 OCT 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó:	Jorge León Téllez Subsecretario de Planeación Socioeconómica	Revisión Jurídica:	Jairo Andrés Revelo Molina Subsecretario Jurídico (E)
Revisó:	Sandra Viviana Salgado Naranjo Directora de Economía Urbana		Jairo Andrés Revelo Molina Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Proyectó:	Paola Hasbleidy Alfonso Rodríguez PHAR Profesional - DEU		Hugo Andrés Ovalle Hernández Profesional Especializado