



RESOLUCIÓN No. 0517

05 MAY 2011

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, 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 438 del 28 de septiembre de 2009 “*Por el cual se adopta el Plan Parcial "Tres Quebradas", ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme- Eje de Integración Llanos*”, en su artículo 56 establece que “*De conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 432 del Decreto 190 de 2004 y el Acuerdo 118 de 2003 modificado por el Acuerdo 352 de 2008, la adopción del presente Plan Parcial constituye hecho generador de plusvalía, teniendo en cuenta que se modifica el régimen y zonificación de usos del suelo.*”

Que el Alcalde Mayor, mediante el artículo 3 del 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*”, asignó a la actual Secretaría Distrital de Planeación la función de revisión del cálculo y liquidación del efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.

Que la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el literal d del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006, remitió a la Dirección de Economía urbana de la entidad el estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía para el plan parcial citado mediante memorando con radicación No. 3-2009-18702 del 12 de noviembre de 2009.

**RESOLUCIÓN No. 0517**

05 MAY 2011

Página 2 de 14

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio con radicación No. 2-2009-43643 del 20 de noviembre de 2009, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el plan parcial de la referencia.

Que en respuesta a la anterior solicitud, el Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe del *"Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas"*, el cual se radicó en la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicación No. 1-2010-40752 del 28 de septiembre de 2010.

Que en virtud del artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, por medio de los oficios con radicaciones No. 2-2010-37358 del 5 de octubre de 2010, 2-2010-42258 del 12 de noviembre de 2010, 2-2011-02939 del 1 de febrero de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a realizar las respectivas revisiones y consecuentes objeciones al informe del *"Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas"* de la siguiente forma:

Oficio con radicación No. 2-2010-37358

"La Dirección de Economía Urbana tiene las siguientes observaciones:

- 1) *La exigencia de equipamiento comunal privado señalada en el informe es: 6 m² aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable y 8,5 m² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea neta urbanizable para los usos Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios – VIP, Residencial neta multifamiliar – VIP, Residencial neta multifamiliar – VIS. Se solicita explicar como se realizó exactamente el cálculo del equipamiento para los usos señalados.*
- 2) *En los cuadros de cálculo se observo que el área costeable para cada uno de los usos se determinó de la siguiente manera:*

Uso	Área costeable	
	Área (m ²)	Procedencia
Industria y Servicios	803.950,32	Área total construida sin puntos fijos + equipamientos construidos. (794.025 m ² + 9925,31 m ²)
Comercio	138.569,41	Área total construida sin puntos fijos + puntos fijos 15%. (117.784 m ² + 20.785,41 m ²)
Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios – VIP	920.578,84	Área total construida sin puntos fijos + puntos fijos 10% + equipamientos construidos. (812.976 m ² + 90.330,67 m ² + 17.212,17 m ²)
Residencial neta multifamiliar - VIP	199.453,85	Área total construida sin puntos fijos + puntos fijos 10% + equipamientos construidos. (176.423,16 m ² + 19.602,57 m ² + 3.428,12 m ²)
Residencial neta multifamiliar – VIS	277.821,97	Área total construida sin puntos fijos + puntos fijos 10% + equipamientos



RESOLUCIÓN No. 0517

05 MAY 2011

Página 3 de 14

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

	construidos. $(246.118,86 \text{ m}^2 + 27.346,54 \text{ m}^2 + 4.356,57 \text{ m}^2)$
--	--

Se solicita explicar porque se utilizan criterios diferentes para la determinación de las diferentes áreas costeables.

- 3) En los cuadros de cálculo se observó que el área vendible para cada uno de los usos se determinó de la siguiente manera:

Uso	Área vendible	
	Área (m ²)	Procedencia
Industria y Servicios	794.025	Área total construida sin puntos fijos (794.025 m ²)
Comercio	104.696,89	Área total construida sin puntos fijos - circulación adicional 10% - equipamientos construidos. $(117.784 \text{ m}^2 - 11.778,40 \text{ m}^2 - 1.308,71 \text{ m}^2)$
Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios – VIP	772.327,20	Área total construida sin puntos fijos - circulación adicional 5%. $(812.976 \text{ m}^2 - 40.648,80 \text{ m}^2)$
Residencial neta multifamiliar - VIP	167.602,00	Área total construida sin puntos fijos - circulación adicional 5%. $(176.423,16 \text{ m}^2 - 8.821,16 \text{ m}^2)$
Residencial neta multifamiliar - VIS	233.812,92	Área total construida sin puntos fijos - circulación adicional 5%. $(246.118,86 \text{ m}^2 - 12.305,94 \text{ m}^2)$

Se solicita explicar porque se utilizan criterios diferentes para la determinación de las diferentes áreas vendibles.

- 4) Los artículos 64 y 77 del Decreto 438 de 2009 señalan los usos del suelo y la edificabilidad permitida permitidos en el plan parcial, de allí se extrae lo siguiente:

Zona		Área útil (m ²)	Edificabilidad permitida (m ²)
Residencial	Neta	230.769	482.586
	Con zonas delimitadas de comercio y servicios	381.714	812.976
	Con actividad económica en la vivienda	175.134	317.204
	Total zona residencial	787.617	
Múltiple	Industria y servicios	462.295	794.025
	Comercio	45.717	117.784
	Total zona múltiple	508.013	
Industrial y de servicios	Zona regional	61.481	158.398
	Total zona industrial y de servicios	61.481	
Total área útil		1.357.110	2.682.973

* Corresponde a la sumatoria de la centralidad y la plataforma logística 421.281 m² y 372.744 m²

Teniendo en cuenta lo anterior, el primer ejercicio residual realizado corresponde al uso industria y servicios, allí se



Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

señala un área total construida (sin puntos fijos del 10%) de 794.025,00 m² y un área útil de 462.295 m². Finalmente, se obtiene un valor por m² para dicho uso de \$235.000.

Frente a esta situación se solicita:

- ✓ Explicar porque en la determinación del valor del suelo por m² para el uso industria y servicios no fue tenido en cuenta la "zona industria y de servicios – zona regional" cuya área total construida (sin puntos fijos del 10%) es de 158.398,00 m² y área útil de 61.481,00 m².

5) Para el ejercicio residual uso industria y servicios se señaló la siguiente exigencia de estacionamientos:

Exigencia de parqueaderos		Calculado con base en:
Parqueaderos privados 1 x cada 120 m ²	6.616 unidades	Área total construida sin puntos fijos
Parqueaderos privados 1 x cada 300 m ²	2.646 unidades	
Parqueaderos livianos 80%	129.668 m ²	El total de parqueaderos privados y visitantes - 9.262 unidades.
Parqueaderos pesados 20 %	77.801 m ²	El total de parqueaderos privados y visitantes - 9.262 unidades.
Área de cargue y descargue x cada 500 m ²	47.642 m ²	
Área total parqueaderos privados	207.469 m ²	El total de parqueaderos privados y visitantes - 9.262 unidades.
Área total parqueaderos visitantes	46.305 m ²	
Área total construida en garajes	253.773,80 m ²	El área total de parqueaderos privados y visitantes.

Teniendo en cuenta la tabla se solicita:

- ✓ Explicar porque para la cuantificación de las áreas de parqueaderos pesados y livianos se realiza sobre el número total de estacionamientos privados y visitantes (9.262 unidades); en cálculos realizados por la UAEDC para el uso industrial dicha estimación se ha realizado sólo sobre la cantidad de estacionamientos privados.
 - ✓ Explicar la procedencia del área de cargue y descargue de 47.642 m².
 - ✓ Explicar porque se asume que el área total de parqueaderos privados corresponde a 207.469 m², si la determinación de dicha área se realizó con base en el número total de estacionamientos privados y visitantes (9.262 unidades).
 - ✓ Explicar porque el área total construida en garajes 253.773,80 m² es producto de 207.469 m² y 46.305 m². Si se realiza de esta manera ¿Es posible que se este contabilizando 2 veces el área de parqueaderos de visitantes?
 - ✓ Explicar porque el área de cargue y descargue x cada 500 m² no fue tomada en cuenta para la determinación del área total construida en garajes. Es bueno resaltar que en cálculos realizados por la UAEDC para el uso industrial para la estimación del área total construida en garajes si se ha tenido en cuenta.
- 6) El área vendible señalada en el informe para el uso Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios – VIP es de 772.327,20 m². De allí se resalta que el primer piso del producto multifamiliar que se plantea corresponde a comercio, es decir, que el área vendible para comercio es de 16.318,27 m² (el informe se menciona que corresponde al 5% del área ocupable). Teniendo en cuenta lo anterior, ¿Cómo se establece el porcentaje de comercio?

**RESOLUCIÓN No. 0517**

05 MAY 2011

Página 5 de 14

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

- 7) El cuarto escenario realizado corresponde al uso residencial neto – VIP, allí se señala un área total construida (sin puntos fijos del 10%) de 236.467,14 m². Si se incorpora el área de los puntos fijos se tendría un área total construida de 262.741,27 m².
Ahora bien, el área total construida con puntos fijos con la que se desarrolló el ejercicio fue de 196.025,73 m² (utilizar dicha área construida genera un producto inmobiliario de 3 pisos y no 5 como se estipula en el cuadro de análisis).

En este sentido, es necesario replantear el desarrollo potencial para este uso, partiendo del área total construida (sin puntos fijos del 10%) de 236.467,14 m².

- 8) En el uso residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios – VIP se utilizó una utilidad del 10%, y para el uso residencial neto multifamiliar – VIP 8%. Se solicita explicar por que el porcentaje de utilidad aplicado sobre las ventas es diferente.
- 9) El ejercicio residual para el uso residencial con actividad económica en la vivienda lotes + unidad básica, cuya área útil es de 175.135 m² genera un valor por m² de terreno de \$179.000 conforme a lo señalado en la página 14 del informe. Se solicita anexar el ejercicio para dicho uso debido a que no fue incorporado en el informe técnico.
- 10) En el cuadro resumen se observó que se utilizaron los siguientes costos de urbanismo:

	Valor m ²	Valor Total	Área utilizada m ²
COSTO DE URBANISMO	\$ 65.098,37	\$ 202.438.488.286,00	3.109.732,06
COSTO DE URBANISMO UNIFAMILAR	\$ 58.738,84	\$ 10.287.168.100,35	175.134,00

Teniendo en cuenta lo anterior se solicita:

- ✓ Citar la fuente de los costos de urbanismo empleados.
- ✓ Explicar la aplicación de un costo de urbanismo a toda el área bruta del plan parcial, considerando que el área objeto de urbanismo es el área neta urbanizable.
- ✓ Explicar la aplicación de un costo de urbanismo unifamiliar al área útil para el uso residencial con actividad económica en la vivienda lotes + unidad básica. Ahora bien, si se aplicó un costo de urbanismo para el área bruta total del plan parcial podría pensarse que se esta costeando 2 veces un área determina ¿Es esto posible?

- 11) Adicionalmente, en el cuadro resumen también se observó lo siguiente:

	Valor suelo m2	Valor total suelo	Expresado en:
Industria	\$ 235.000,00	\$ 123.087.360.000,00	Área útil
Comercio	\$ 356.000,00	\$ 16.275.252.000,00	
Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios (multifamiliar con comercio en primeros pisos)	\$ 143.000,00	\$ 54.585.102.000,00	
Residencial neta multifamiliar – VIP	\$ 101.000,00	\$ 11.375.271.450,00	

RESOLUCIÓN No. 0517

05 MAY 2011

Página 6 de 14

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Residencial neta multifamiliar – VIS	\$ 259.000,00	\$ 30.598.920.450,00	
Residencial con actividad económica en la vivienda lotes + unidad básica	\$ 179.000,00	\$ 31.348.986.000,00	
Total		X= \$ 267.270.891.900,00	Área útil
COSTO DE URBANISMO	\$ 65.098,37	\$ 202.438.488.286,00	Área bruta
COSTO DE URBANISMO UNIFAMILAR	\$ 58.738,84	\$ 10.287.168.100,35	Área útil
VALOR DEL LOTE		Y= \$ 54.545.235.513,65	????
VALOR UNITARIO TERRENO BRUTO		a = \$ 17.540,17	Área bruta (3.109.732 m ²)
VALOR UNITARIO TERRENO ÚTIL		b = \$ 40.192,17	Área útil (1.357.110 m ²)

Teniendo en cuenta lo anterior se solicita realizar la respectiva aclaración respecto a:

- ✓ Partiendo de un valor total del terreno denominado X (este valor se encuentra expresado sobre área útil), y descontando un costo de urbanismo (este valor se encuentra expresado sobre área bruta) y un costo de urbanismo unifamiliar (este valor se encuentra expresado sobre área útil), se obtiene un valor de terreno denominado Y. ¿Es posible entonces determinar un valor por m² de terreno expresado sobre área bruta (a) y útil (b), conociendo la procedencia del valor total de terreno denominado Y (donde no se conoce si esta expresado sobre área útil o área bruta)?
- 12) Se observó que en todos los ejercicios residuales se utilizó un costo de construcción para la placa de parqueo de \$114.767,59 m². Se solicita anexar el presupuesto para la determinación del costo de construcción para la placa de parqueo.
- 13) El área vendible correspondiente a comercio (772.327,20 m²) señalada en la página 15 del informe no corresponde con el área señalada en el cuadro de cálculo (104.696,89 m²). Se solicita revisar este aspecto."

Oficio con radicación No. 2-2010-42258

"Dando alcance al oficio enviado a su entidad con el radicado SDP 2-2010-37358 del 05 de octubre de 2010 (ER-15371), nos permitimos remitir las observaciones de carácter normativo al informe técnico realizado por la UAEDC para el plan parcial citado en la referencia, que fueron formuladas por la Dirección de Planes Parciales mediante memorando interno 3-2010-13894 del 02 de noviembre de 2010 el cual se anexa con el presente oficio."

Memorando con radicado No. 3-2010-13894

- ✓ "De conformidad con el memorando 3-2010-12663 del 5 de octubre de 2010, enviado por la Dirección de Economía Urbana a la Dirección de Planes Parciales, donde solicita se informe a esa Dirección si se presentan objeciones al informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el Plan Parcial Tres Quebradas de la localidad de Usme, una vez revisado el componente urbanístico, me permito presentar las siguientes objeciones y observaciones:

La información contenida en el informe técnico en general se ajusta a lo establecido en el Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, mediante el cual se adopto el Plan Parcial Tres Quebradas.



RESOLUCIÓN No. 0517 05 MAY 2011

Página 7 de 14

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Sin embargo, en el estudio se omitió el cálculo del valor del m² útil para el área urbana integral, zona industrial y de servicios – zona regional, con área útil de 61.481,00 M².

Una vez realizado dicho cálculo, se debe incluir lo pertinente en el cuadro que contiene el análisis de ventas por uso y el valor propuesto para m² de terreno.

- ✓ En la página 16, se recomienda corregir la identificación de la zona que aparece como "USO RESIDENCIAL INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS"; lo correcto es "ZONA MULTIPLE INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS", corrección que se debe tener en cuenta además en el ultimo párrafo de la misma pagina; corregir el área total construida, por cuanto se indica que es de 794.075 m², siendo lo correcto 794.025 m².
- ✓ Se recomienda a la Dirección de Economía Urbana verificar en el análisis de ventas por uso y análisis de costos, si es correcto el valor final determinado de "\$17,500 m² sobre área bruta.", para la totalidad del plan parcial, toda vez que dicho valor debería determinarse de manera independiente para cada zona de acuerdo con el producto inmobiliario al cual se destinaran. (Negrilla fuera de texto)

Lo anterior, por cuanto en el decreto que adopta el plan parcial se definen usos específicos para las áreas útiles según las zonas de uso determinadas en el mismo. Es así, como tenemos productos inmobiliarios destinados a lotes para vivienda con unidades básicas, vivienda de interés prioritaria, vivienda de interés social, comercio de escala metropolitana y bodegas, para los cuales en el informe técnico de manera independiente se estima un valor del m² útil. Sin embargo, al final en el análisis de ventas por uso y análisis de costos, se determina un valor sobre área bruta total del plan parcial.

Tal y como esta el informe técnico, el suelo útil con menor valor según producto inmobiliario (vivienda con unidades básicas, vivienda VIP, vivienda VIS), estaría asumiendo parte de la plusvalía generada por los usos mas rentables, lo cual consideramos no debería ser."

Oficio con radicación No. 2-2011-02939

- 1) El ejercicio residual realizado para el uso Residencial con actividad económica en la vivienda: lotes con urbanismo y unidad básica determinó un valor de suelo de \$142.000. En dicho ejercicio se observó lo siguiente:

- ✓ Se utilizó un costo de urbanismo de 93.187,76 por m² de área útil. En este sentido, se solicita señalar el índice utilizado y, explicar la procedencia del mismo para indexar el costo de urbanismo de 70.000 por m² de área útil según el Decreto 327 de 2004 a pesos Septiembre de 2009.

- 2) En el cuadro resumen se observó:

	Valor suelo m2	Valor total suelo
Residencial neta multifamiliar – VIS	\$ 259.000,00	\$ 30.598.920.450,00
Residencial neta multifamiliar – VIP	\$ 101.000,00	\$ 11.375.271.450,00
Comercio	\$ 356.000,00	\$ 16.275.252.000,00
Industria	\$ 247.000,00	\$ 129.372.672.000,00
Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios (multifamiliar con comercio en primeros pisos)	\$ 143.000,00	\$ 54.585.102.000,00

**RESOLUCIÓN No. 0517**

05 MAY 2011

Página 8 de 14

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Residencial con actividad económica en la vivienda lotes + unidad básica	\$ 142.000,00	\$ 24.869.028.000,00
Total		\$ 267.076.245.900,00
COSTO DE URBANISMO	\$ 65.098,37	\$ 202.438.488.286,00
COSTO DE URBANISMO UNIFAMILAR	\$ 93.187,76	\$ 16.320.345.013,20
VALOR DEL LOTE		\$ 48.317.412.600,80
VALOR UNITARIO TERRENO BRUTO		\$ 15.537,48
VALOR UNITARIO TERRENO ÚTIL		\$ 35.603,17

Teniendo en cuenta lo anterior se solicita realizar la respectiva aclaración respecto a:

- ✓ La incorporación del costo de urbanismo unifamiliar debido a que dicho costo ya fue tenido en cuenta en la determinación del valor del suelo para el ejercicio residual realizado para el uso Residencial con actividad económica en la vivienda: lotes con urbanismo y unidad básica.

Que por medio de los radicados No. 1-2010-51100 del 15 de diciembre de 2010, 1-2011-02057 del 21 de enero de 2011 y 1-2011-08069 del 3 de marzo de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio repuesta a las observaciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación de la siguiente forma:

Respuesta al oficio con radicación No. 2-2010-37358**1º objeción - Respuesta**

"El equipamiento comunal construido se calcula de la siguiente forma tomando como ejemplo la información utilizada en el Uso Residencial Neto VIS:

- El área neta urbanizable 206.966,17 m2 se divide por 10.000 para obtener el área neta urbanizable en unidades de hectáreas.

AREA NETA URBANIZABLE	M2	AREA NETA URBANIZABLE EN HECTAREAS
206.966,17	10.000	20,70

- Se divide el número de unidades proyectadas por el área neta urbanizable expresado en hectáreas para obtener el número de unidades por hectárea.

Unidades de vivienda 4.330

Área neta urbanizable en hectáreas. 20,70 Hect.

NUMERO DE VIVIENDAS TOTAL	AREA NETA URBANIZABLE EN HECTAREAS	TOTAL VIVIENDAS POR HECTAREA
4.330,00	20,679	209,21



RESOLUCIÓN No. 0517

05 MAY 2011

Página 9 de 14

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

- El equipamiento comunal según decreto es: 6,00 m² por cada unidad de vivienda, aplicable a las 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, y 8,50 m² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de las 150 viviendas.

UNIDADES DE VIVIENDA	EXIGENCIA EQUIPAMIENTO COMUNAL	TOTAL DE EXIGENCIA POR HECTAREA
150,00	6,00	900,00
59,21	8,50	503,29
TOTAL		1.403,29

- Para las 20.70 hectáreas el equipamiento exigido es:

HECTAREAS AREA NETA URBANIZABLE	TOTAL DE EXIGENCIA POR HECTAREA	TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL
20,697	1.403,29	29.043,79

2° objeción – Respuesta

"En los Usos de Industria no se contemplan puntos fijos ya que el producto inmobiliario proyectado es un complejo industrial.

Los Usos Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios – VIP, Residencial Neta Multifamiliar – VIP, Residencial Neta Multifamiliar – VIS, el equipamiento comunal construido se esta construyendo por fuera de la edificación proyectada lo cual se suma al área vendible para efectos de costos.

El Uso de Comercio el equipamiento está incluido dentro de la estructura del prototipo proyectado por lo tanto sus costo ya está incluido."

3 objeción - Respuesta

"En el cálculo del Uso Industrial no se contempla puntos fijos ni circulaciones adicionales por estar incluido dentro de la estructura del prototipo planteado para el cálculo.

En el uso de Comercio se descuenta el Equipamiento Construido por estar incluido en la estructura del prototipo planteado para el cálculo.

En los usos Residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios – VIP, Residencial Neta Multifamiliar – VIP, Residencial Neta Multifamiliar – VIS para el cálculo del área vendible solo se descuenta la circulación adicional por que el equipamiento comunal construido se está planteando por fuera de los prototipos planteados."

4 objeción - Respuesta

"Para el uso industrial se planteó cada una de las zonas determinadas en el Decreto de adopción del Plan Parcial en iguales condiciones y características, por lo tanto solo se realizo ejercicio residual a la Zona Múltiple con Industria y Comercio; el valor se irradia a todas las zonas industriales contempladas en el Decreto.

En el cálculo final (Cuadro General) se tiene en cuenta el total del área útil correspondiente a la Zona Múltiple con Industria y Comercio e Industria y Servicios."

5 objeción - Respuesta

- ✓ *"El cálculo de áreas de parqueadero pesados y livianos se realiza sobre el total de los parqueaderos privados y de visitantes.*


RESOLUCIÓN No. 0517
05 MAY 2011
Página 10 de 14

Continuación de la Resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

- ✓ El área de cargue y descargue ya está contemplada en el cálculo de los parqueaderos pesados, este valor de 47.642 m², se corrige el formato como se muestra más adelante.
- ✓ Se realizó una corrección al formato donde se aclara el área total de parqueaderos privados de 129.668 m² y de visitantes de 77.801 m² para un total de 207.469 m² de área total de parqueos.
- ✓ Se verificó el cálculo y se realiza un ajuste del cual se obtiene un área total de parqueaderos de 207.469 m².
- ✓ El área de cargue y descargue no se tiene en cuenta en el cálculo, se realiza la corrección al formato.

(...)”

6 objeción - Respuesta

“El porcentaje se obtiene del Decreto de adopción del Plan Parcial en el cual cita “Son las zonas residenciales de tipo multifamiliar, que tienen uso exclusivo de vivienda, en las que se permite un porcentaje máximo del 5% de usos de comercio de escala vecinal, limitado Tipo B, siempre que estén localizados en los primeros pisos de las edificaciones que tienen acceso vehicular sobre vías locales. Se deberá desarrollar en tipologías multifamiliares, tanto por el sistema de loteo individual, como por agrupaciones.”

7 objeción – Respuesta

“El área construida para el Uso Residencial Neto VIP está limitada por el total de unidades máximas proyectadas por el Decreto de Adopción del Plan Parcial (26.000 und), por lo tanto para cumplir con esta exigencia en este uso no se plantea la máxima edificabilidad ya que superaría este número de viviendas.”

8 objeción – Respuesta

“El uso residencial con zonas delimitadas de Comercio y Servicios – VIP contempla los usos de Comercio y Residencial; se realiza un promedio entre las utilidades utilizadas en cada uno de los ejercicios y el resultado es la adoptada para este ejercicio (8%).”

9 objeción – Respuesta

“Se atiende la observación y a continuación se presenta el calculo.

(...)”

10 objeción – Respuesta

- ✓ “Los datos fueron obtenidos del Decreto de Adopción del Plan Parcial Tres Quebradas Artículo 40 y el de uso residencial con actividad económica en la vivienda lotes + unidad básica del Decreto 327 de 2004.
- ✓ El cálculo de costo de urbanismo se aplico de la misma manera que se calcularon en el Decreto de Adopción del Plan Parcial Tres Quebradas, sobre área bruta.
- ✓ El urbanismo del uso residencial con actividad económica en la vivienda lotes + unidad básica se calcula aparte porque es el único que requiere urbanismo adicional, en este caso se adoptó un valor de costo determinado por el Decreto 327 de 2004 de \$70.000 sobre área útil, que se calcula adicionalmente al del Plan Parcial.”



RESOLUCIÓN No. 0517

05 MAY 2011

Página 11 de 14

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

11 objeción – Respuesta

"Si es posible por que el urbanismo del uso residencial con actividad económica en la vivienda lotes + unidad básica se calcula aparte porque es el único que requiere urbanismo adicional al del Plan Parcial el cual se calcula sobre área útil. El costo de urbanismo para los otros usos del Plan Parcial, se deducen de la misma manera que se calcularon en el Decreto de Adopción del Plan Parcial Tres Quebradas, sobre área bruta.

(...)"

12 objeción – Respuesta

"Se atiende la observación realizada y se anexa presupuesto.

(...)"

13 objeción – Respuesta

"Se atiende la observación realizada y se corrige; el área vendible correspondiente a comercio es de 104.696.89 m² y se corrige el informe técnico.

USO MÚLTIPLE COMERCIO

Se parte de un área útil de 45.717 m², el área total construida esta definida por el Decreto 438 de 2009 de adopción del Plan Parcial, la cual es de 117.784 m², el cual se proyecta un Centro Comercial de escala Metropolitana de cuatro (4) pisos de altura; obteniendo 523 unidades de parqueo privado y 3489 unidades de parqueo de visitantes. Al área construida incluida puntos fijos (138.569.41 m²) se le descuentan el área de circulación adicional de 10% (11.778.40 m²) obteniendo un área vendible de 104.696,89 m²."

Respuesta al oficio con radicación No. 2-2010-42258

- ✓ *"El cálculo del valor de m² para el uso industrial se realizo con base en el área útil de la zona Múltiple Industria y Servicios (462.295 m²) y este valor (\$247.000 m²) se irradia para todos los usos industriales del Plan Parcial.*

No obstante en el calculo para determinar el valor m² para todo el Plan Parcial si se tiene en cuenta el área correspondiente a Zona Industrial y de Servicios – Zona Regional (61.481,00 m²) para obtener el valor final."

- ✓ *"Se atiende la observación hecha y se corrige el informe técnico.*

USO MULTIPLE INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

Se parte de un área útil de 462.295 m² el área total construida esta definida por el Decreto 438 de 2009 de adopción del Plan Parcial, la cual es de 794.025 m², el cual se proyecta un producto de una bodega de un (1) piso de altura, obteniendo 6616 unidades de parqueo privados y 2646 unidades de parqueo de visitantes; de los cuales se calcula el 80% para parqueos livianos (7410 unidades) y 20% para parqueos pesados (1852 unidades)."

RESOLUCIÓN No. 0517

05 MAY 2011

Página 12 de 14

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

- ✓ *"Es correcta la determinación del valor final calculado sobre área bruta para la totalidad del Plan Parcial. De igual manera se calcula un valor para cada uno de los usos definidos por el Decreto que adopta el Plan Parcial."*

Respuesta al oficio con radicación No. 2-2011-02939

1º objeción - Respuesta

"El costo de urbanismo de \$70.000 por m² de área útil según el Decreto 327 de 2004 se lleva por el Índice de la Construcción Pesada (DANE) a 2008 y posteriormente se incrementa por IPC a 2009."

2º objeción – Respuesta

"Se atiende la observación hecha y se suprime del cálculo final el valor del costo de urbanismo para el uso Residencial con actividad económica en la vivienda: lotes con urbanismo y unidad básica obteniendo como resultado final:

(...)

PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS CALCULO EFECTO PLUSVALIA				
DECRETO No 438 DE 2009		POT VALOR M ²	PLUSVALIA	
VALOR M ²			VALOR M ²	
SEPTIEMBRE 28 DE 2008	INCREMENTADO CON IPC A SEP. 28 DE 2009	SEPTIEMBRE 28 DE 2009	SOBRE AREA BRUTA	SOBRE AREA UTIL
\$ 6.700,00	\$ 6.914,95	\$ 20.800,00	\$ 13.885,05	\$ 31.816,71

"

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 Plan Parcial "Tres Quebradas", 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. 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,



05 MAY 2011

RESOLUCIÓN No. 0517

Página 13 de 14

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada uno de los predios que conforman el Plan Parcial Tres Quebradas, 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 M ² Septiembre 28 de 2008	IPC	Valor M ² indexado a Septiembre 28 de 2009	Valor M ² Septiembre 28 de 2009	Efecto Plusvalía M ² Sobre Área Bruta	Efecto Plusvalía M ² Sobre Área Útil
\$ 6.700,00	1,032082	\$ 6.914,95	\$ 20.800,00	\$ 13.885,05	\$ 31.816,71

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 mencionada Subsecretaría.

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 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.

Ind



RESOLUCIÓN No. 0517 05 MAY 2011

Página 14 de 14

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Tres Quebradas ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*




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

05 MAY 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge Enrique León Téllez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo 
Directora Economía Urbana
Proyectó: Yury Liceth Ospina Betancourt 
Profesional Universitario - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica
Karime Amparo Escobar Forero 
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)
Flavio Mauricio Mariño Molina 
Prof. Esp. Dir. de Análisis y Conceptos Jurídicos

