



0 4 9 1

02 ABR 2012

Resolución No. _____

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades conferidas en los artículos 34, 56 y 58 del Código Contencioso Administrativo, el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, y

ANTECEDENTES

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 de 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 artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamentan"*.

Que el literal a) del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006, señala que son funciones de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, *"analizar, modelar y definir los suelos con tratamiento de desarrollo para la definición de políticas de ocupación, uso eficiente y gestión del suelo"*.

Que mediante Decreto Distrital 333 de 4 de agosto de 2009 fue adoptado el Plan Parcial Altamira ubicado en la Localidad de Suba, el cual establece en el artículo 42 que su adopción es objeto de participación en plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo y por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

Que mediante radicación No. 2-2009-30470 de 27 de agosto de 2009, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el Plan Parcial, ubicado en la Localidad de Suba



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

Que mediante oficio No. 2010EE7446 con radicado No. 1-2010-15874 de 16 de abril de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe del cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira, en el cual determinó que *“según el Decreto 333 de 4 de agosto de 2009, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo usos urbanos (vivienda) y por lo tanto se presenta un aumento significativo en la edificabilidad, mostrando que si existe hecho generador de plusvalía”*

Que la Dirección de Economía Urbana realizó las revisiones y objeciones al informe de cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, y esta entidad a través de comunicación 2010EE30932 con radicado SDP No. 1-2010-51105 de 15 de diciembre de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas.

Que la Dirección de Economía Urbana mediante memorando No. 3-2010-16324 de 28 de diciembre de 2010, remitió a la Dirección de Planes Parciales copia de la respuesta a las objeciones presentadas al Plan Parcial Altamira con el fin de que fueran analizadas.

Que con oficio identificado con radicación No. 2-2011-00798 de 11 de enero de 2011, la Dirección de Economía Urbana, procedió a realizar las respectivas revisiones y consecuentes objeciones al informe del cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira, presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y que esta entidad, mediante radicado No. 1-2011-08086 de 3 de marzo de 2011, dio respuesta a las observaciones y objeciones presentadas.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *“Informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía”* y el *“Informe del cálculo del efecto plusvalía”*, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que el 9 de septiembre de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- expidió la Resolución 1208 *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

Que el 19 de diciembre de 2011, mediante radicación No. 1-2011-55132 de esta Secretaría, el Doctor Angel Giovanni González Ricaurte, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.780 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 131.333 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado especial de la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., interpuso recurso de reposición contra la Resolución 1208



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación (folios 249 a 283), con base en los argumentos que a continuación se señalan.

Que el día 10 de febrero (2-2012-06490) la Dirección de Trámites Administrativos solicitó concepto a la Unidad Administrativa de Catastro, en virtud de lo cual se suspendieron los términos para resolver el recurso. °

Que el 22 de febrero de 2012, mediante radicación No. 1-2012-08325, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital emitió el concepto solicitado por esta Secretaría dentro del trámite de este recurso (folios 356 a 368):

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a decidir el recurso de reposición interpuesto por el Doctor Angel Giovanni González Ricaurte, en calidad de apoderado especial de la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en contra de la Resolución No. 1208 del 9 de septiembre de 2011 *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*.

1. Procedencia

El recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, es procedente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 50 del Código Contencioso Administrativo, que dispone que por regla general contra los actos que ponen fin a una actuación administrativa procederán los siguientes recursos:

"1° El de reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.

2° El de apelación, ante el inmediato superior administrativo, con el mismo propósito (...)"

Igualmente, es procedente, de conformidad con lo expuesto en el artículo 8 de la Resolución No. 1208 del 9 de septiembre de 2011, el cual se ajusta a lo preceptuado en el numeral 1° del artículo 50 del Código Contencioso Administrativo.



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

2. Oportunidad

El recurso de reposición interpuesto cumple con lo establecido en el artículo 51¹ del Código Contencioso Administrativo, toda vez que la Resolución No. 1208 del 9 de septiembre de 2011 fue notificada mediante edicto desfijado el 14 de diciembre de 2011 (Folios 372 a 374) y la presentación del referido recurso se efectuó el 19 de diciembre del mismo año. (Folio 283).

3. Requisitos formales

La interposición del recurso de reposición se ajusta a lo dispuesto en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando concretamente los motivos de inconformidad, con indicación del nombre del recurrente, relacionando las pruebas que pretende hacer valer e indicando el nombre y dirección del mismo.

4. Argumentos del recurrente.

4.1 Sobre la norma urbanística aplicable

4.1.1. El recurrente plantea que el área determinada en el Plan Parcial Altamira se encontraba sometido al régimen establecido en el artículo 173 del Acuerdo 6 de 1990 en virtud del cual las áreas ubicadas entre las cotas 2650 y 2700 se clasificaban como áreas urbanas sometidas al tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, cuyo desarrollo fue definido por el Decreto 484 de 1998.

Adicionalmente, menciona el Decreto 320 de 1992, por el cual se adopta el *Plan de Ordenamiento Físico del borde oriental, suroriental, suroccidental y las zonas de preservación del Cerro de Suba Norte y Sur, del Cerro de la Conejera, los sistemas Orográfico e Hídrico de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C.*, el cual delimitó como área suburbana de preservación a los suelos que están por encima de la cota EAAB 2700, para los Cerros Suba Norte y Sur, cuyos límites están consagrados en el Decreto 484 de 1988. Igualmente este decreto estableció que para los Cerros de Suba Norte y Sur, las densidades y demás normas urbanísticas serán las contempladas en el Decreto 484 de 1988.

De lo anterior, el recurrente concluyó que *"es aplicable el Decreto 484 de 1998 como marco normativo anterior para efectos de la aplicación de las densidades y demás normas urbanísticas, en el área comprendida por el Plan Parcial Altamira, tanto por encima, como por debajo de la cota EAAB 2700 (IGAC 2670)".* Reiteró

¹ "ART. 51. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo".



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

el recurrente que la aplicación normativa para la totalidad del área del Plan Parcial Altamira se encuentra definido en el artículo 3º del Decreto 484 de 1988.

4.1.2 Expresó que el memorando interno 3-2008-06123 de la SDP consignó que el numeral 14 del artículo 486 del Acuerdo 6 de 1990 establece que el Decreto 484 de 1988 no aplica a las áreas ubicadas por encima de la cota 2700 EAAB, mientras no se adelante su reglamentación, lo cual dijo el recurrente, se aleja del marco normativo expuesto, por cuanto el mencionado plan de ordenamiento físico sí existía y hacía referencia a la aplicación del Decreto 484 de 1988. Similar cuestionamiento hizo con respecto a la aplicación por parte de la Administración de los índices básicos definidos en el Decreto 484 de 1988 para las áreas localizadas entre las cotas 2650 y 2700, alegando que en la comparación de esta norma frente al POT, los ejercicios realizados por la Administración otorgan el potencial básico para el escenario anterior al plan parcial, y el potencial máximo para el escenario posterior al plan parcial.

También dijo que es errónea la conclusión del estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía elaborado por la Dirección de Planes Parciales, ya que desconoce la existencia del Decreto 320 de 1992, al afirmar que *"el Plan de Ordenamiento Físico del borde nor-oriental no incluye la zona perteneciente a los cerros de Suba"* y que *"no obstante contar con la reglamentación contenida en el Decreto 484 de 1988, su aplicación y tramitación estaba condicionado a la reglamentación del Plan de Ordenamiento Físico, la cual no surtió para el área de referencia"*.

4.1.3 El recurrente hizo relación al oficio de respuesta No. 2-2007-34674 de 1 de noviembre de 2007 (Dirección de Dinámica Urbana), el cual concluyó, con respecto al estudio normativo y financiero sobre la configuración del hecho generador de la plusvalía, según lo transcribe el recurrente que *"Aunque se evidencia un incremento en las densidades por hectárea neta y el número total de viviendas, en términos de factibilidad financiera esto no representa un incremento en el aprovechamiento del suelo en área edificada, ya que el potencial de edificabilidad con las normas del Plan Parcial, resulta menor en comparación con el potencial que resulta de aplicar las normas del Decreto 484 de 1988"*, y también que *"El estudio realizado por la Dirección de Dinámica Urbana, elaborado con la metodología vigente empleada para los pre cálculos de plusvalía, concluye que el valor residual del suelo derivado de aplicar las normas del Decreto 484 de 1988 es de \$237.791 por m² bruto de terreno, mientras que el valor residual del suelo derivado de aplicar las normas del Plan parcial es de 178.705 por m² bruto, siendo mayor en el primer caso. Por lo anterior se concluye que en el Plan Parcial Altamira no existe beneficio normativo ni configuración del hecho generador de plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo"*.

Frente a lo anterior, el recurrente insistió en la inexistencia de hechos generadores de plusvalía atribuibles al Plan Parcial Altamira y solicitó que se de aplicación al *"acto administrativo con No. 2-2007-34674"*, ya que dicha decisión a la fecha se encuentra vigente, tratándose de un acto particular y concreto y que por disposición del artículo 73 del CCA no podrá revocarse, ni modificarse.



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

4.2 Sobre las observaciones y objeciones al *"Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía"*, para el Plan Parcial Altamira

Afirmó el recurrente que el memorando 3-2008-06836 del 29 de agosto de 2008, por el cual la Subsecretaría de Planeación Territorial solicitó el precálculo de plusvalía para el Plan Parcial Altamira, el cual contiene como anexo el *"Estudio Técnico Sobre la Configuración de Hechos Generadores de Plusvalía"*, fundamento para el precálculo y posterior cálculo, presenta las siguientes inconsistencias:

4.2.1. Imprecisiones en la aplicación de las normas urbanas – Error en las áreas generales.

Consideró el recurrente que no se tuvo en cuenta el plano oficial de áreas generales adoptado en el Decreto Distrital 333 de 2009, en el cual se determinó el área arriba de la cota 2670 msnm como no urbanizable, contradiciendo lo establecido en el Decreto 320 de 1992, que adoptó el *Plan de Ordenamiento Físico del Borde Oriental Suroriental y Suroccidental y las zonas de preservación del Cerro de Suba Norte y Sur y del Cerro de la Conejera y sus sistemas orográfico e hídrico*. Igualmente, se desconoce el artículo 1 del referido Decreto, cuando establece que *"para los cerros de Suba Norte y Sur, las densidades y demás normas urbanísticas serán las contempladas en el Decreto 484 de 1988 y sus modificatorios"*.

También observó que no se tuvo en cuenta el área de cesión de las vías intermedias y locales y las áreas de afectación por servicios públicos, línea de alta tensión de energía y en consecuencia *"es pertinente que la Administración se cuestione si bajo el marco normativo del Acuerdo Distrital 6 de 1990 y del Decreto Distrital 484 de 1988 los procesos y proyectos de desarrollo por urbanización no se les exigían áreas para infraestructura de servicios públicos, y sobre quién asumía el costo de estas áreas y el costo de su construcción, o si la ciudad y el sector no necesitaban de estas vías y de servicios públicos"*. Esto se traduce en que se le resta al predio un potencial de edificabilidad de 191.511,57 M2 de suelo, sobre los cuales el Decreto 484 de 1988 ya había determinado índices de ocupación y construcción, como norma anterior al POT y al Plan Parcial

Además dijo que se incluyó en el cálculo como parte del área útil, la correspondiente a las cesiones de vías intermedias y locales y el área de las afectaciones por infraestructura, como es la línea de alta tensión. De esta manera concluyó que la Administración ha errado en la aplicación de la norma para el predio en cuestión, teniendo en cuenta que el marco normativo anterior al POT aplicable al área del Plan Parcial Altamira corresponde a las disposiciones del Decreto 484 de 1988.

4.2.2 Imprecisiones en la aplicación de las normas urbanas- Error en cálculo de potencial de edificabilidad y no aplicación de los máximos potenciales



0 4 9 1

02 ABR. 2012

Continuación de Resolución No. _____

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

Expresó el recurrente que con el estudio de configuración de hechos generadores de plusvalía, y comparando los índices de edificabilidad del *“Estudio Técnico de la SDP”* no se aplicaron los índices máximos de edificabilidad, y como resultado se obtiene la mínima edificabilidad bajo la norma del Acuerdo 6 de 1990, haciendo figurar como la máxima edificabilidad, la generada por el P.O.T.

Continuó afirmando que *“La Secretaría Distrital de Planeación, con base en el peregrino argumento que no aplican los índices máximos, ya que era el resultado de un proceso de densificación, aduciendo que a la fecha no se había adelantado trámite alguno, de llegar a ser cierta dicha expresión tampoco sería viable aplicar los índices máximos del Decreto 327 de 2004 para el Plan parcial Altamira ya que tampoco se había adelantado una gestión previa relacionada con los predios. De esta manera afirmó que (...) la diferencia de áreas de edificabilidad es mayor con la correcta aplicación del Acuerdo 6 de 1990, Decreto 320 de 1992 y Decreto 484 de 1988, todos estos como normas precedentes al Plan de Ordenamiento Territorial. Lo anterior claramente demuestra, que en el Plan Parcial Altamira no existe un área mayor de edificabilidad que la permitida por el Acuerdo 6 de 1990, en este caso lo que sucede es una minusvalía, por cuanto la norma del Plan de Ordenamiento Territorial otorga una menor área de edificabilidad que la permitida por la norma anterior, esto significa que sobre el predio no ha existido un hecho generador de plusvalía por mayor área de edificabilidad que se le pueda imputar al Plan Parcial Altamira, tal como lo pretende acomodar la S.D.P., para ello se ha valido de la violación directa y al desconociendo (sic) abierto de las normas existentes y su correcta aplicación”*.

4.2.3 No existe plusvalía por cambio de área de actividad con usos más rentables

Consideró el recurrente que existe falsa motivación del Decreto Distrital 333 de 2009, como quiera que dispone que hay hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, pero no hay un marco normativo que soporte la decisión, toda vez que hace referencia a los artículos 432 a 345 del Decreto Distrital 190 de 2004, cuando las disposiciones que se aplicaron fueron las del Decreto Distrital 619 de 2000. Adicionalmente, el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual define las zonas con efecto plusvalía, determina que no hay ninguna norma o área del Acuerdo 6 de 1990 que sea *“comparable con el área urbana integral, zona residencial establecida por el Plan de ordenamiento Territorial”*. Igualmente, en caso de ser aplicable el uso de vivienda, el mismo se encuentra permitido por el Decreto Distrital 484 de 1988.

4.2.4 Vulneración del derecho a la igualdad en aplicación de normas en casos idénticos

Expuso que en el caso del Plan Parcial San Hilario – San Cristóbal, que son vecinos del Plan parcial Altamira y que poseen características urbanas semejantes y en los cuales se determinó que no existe efecto plusvalía, aplicando el Decreto Distrital 484 de 1988 y un índice máximo de ocupación de 0.15 para la zona FT1, no obstante para la misma zona en el Plan Parcial Altamira se aplicó un índice básico de 0.06. En consecuencia afirma que no es posible que siendo la misma zona, se apliquen a este último los mínimos potenciales y a San Hilario se aplicaron los máximos. Igualmente, en el Plan Parcial San Hilario – San Cristóbal se indicó



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

que en el POT, el índice de ocupación por encima de la cota IGAC 2670 es de 0,15, una altura de 5 pisos y una densidad de 30 viviendas por hectárea y en el plan objeto de estudio, se aplica un índice de ocupación de 0,10, altura de 2 pisos y una densidad de 10 viviendas por hectárea. En consecuencia, considera vulnerado su derecho constitucional a la igualdad.

4.3 Consideraciones del ámbito económico según estudio de estimación de plusvalía realizado por la S.D.P.

Consideró que el *estudio de estimación de plusvalía* plasmado en el memorando 3-2008-10954 de la SDP contiene inconsistencias, ya que al realizar el respectivo *ejercicio de estimación de plusvalía* persiste el error en intentar aplicar hechos inexistentes de mayor edificabilidad.

Expresó que al comparar los dos marcos normativos (Acuerdo 6 de 1990, Decreto 320 de 1992, Decreto 484 de 1988 Vs. POT, Decreto 619 de 2000, Decreto 327 de 2004), existen errores en cuanto a las áreas localizadas por encima de la cota 2670 y las destinadas a cesiones obligatorias relacionadas con la malla vial, parques etc. También concluyó que existe mayor edificabilidad bajo el Decreto 484 de 1988, de tal forma que no existe un hecho generador por incremento en el área de construcción, relacionada con el POT y además que las cesiones adicionales deben corresponder a ambos escenarios. Agregó que dada la aplicación del artículo 41 del Decreto 327 de 2004, dentro del cálculo de plusvalía de los predios objeto de la petición, debe tenerse en cuenta que bajo el escenario POT se debe recalcular el área de edificabilidad.

Insistió el recurrente que el estudio olvidó incluir los costos de los estudios técnicos, honorarios de diseño, licencias de urbanismo y construcción e impuestos, entre otros, y que la estructura de los costos de dicho estudio se aleja totalmente de los porcentajes de incidencia de cada una de las variables de un proyecto de las características del tratado. Finalmente expresó que la Administración Distrital intenta realizar un cobro de lo no debido a través de una norma como es el POT y el Decreto 327 de 2004, que no generan hechos de plusvalía ya que la norma anterior del Acuerdo 6 de 1990 y los Decretos 320 de 1992 y 484 de 1988 la supera ampliamente y con las cuales no existe plusvalía para el Plan Parcial Altamira.

4.4 Observaciones y objeciones al "Informe del Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira"

Afirmó el recurrente que el informe técnico expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- (oficios 2010EE7446 y 2010EE30932), por medio del cual se señalan los valores generados por los supuestos hechos de plusvalía, contienen errores e incongruencias al igual que el *"Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía"* (radicados 3-2008-06836 y 3-2008-10954).



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

Los errores que alude el recurrente están relacionados con que en el cuadro normativo del Acuerdo 6 de 1990 *"cálculo para el 04 de agosto de 2008"* no se incluyen las áreas que se localizan por encima de la cota 2670, las cuales eran objeto del proceso de urbanización, en cumplimiento del Acuerdo 6 de 1990 y los Decretos 320 de 1992 y 484 de 1988.

Observó que continúa el error de no incluir las áreas obligatorias correspondientes a las vías de la malla vial intermedia y local que corresponde a 16.216.78 m², de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990. También dijo que se registra un falso dato sobre el área neta urbanizable, cuya cantidad real corresponde a 324.215.50, lo cual deriva en la desviación de los resultados finales que afectan el Plan Parcial Altamira.

Continuó expresando que en el aparte *"análisis de costos"* se registra un valor por obras de urbanismo sobre el área útil, pero no se incluyeron las cantidades de m² de vías locales, destacando errores adicionales sobre la estimación de la utilidad sobre el valor de las ventas. Concluyó que las falencias e imprecisiones que contiene el *"ejercicio de la estimación de plusvalía"* de la SDP carecen de legalidad y desconocen las realidades sobre la estructuración real de costos del proyecto inmobiliario, las cuales se repiten en el ejercicio del cálculo de la plusvalía realizado por la UAECD.

4.5 Aspectos Procedimentales

Expresó el recurrente que existe falsa motivación en la resolución impugnada, que se vulneró el principio del debido proceso y que se generó un daño antijurídico, como quiera que el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y el 1° del Decreto Distrital 084 de 2004 establecen que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la acción urbanística debe solicitarse la estimación del mayor valor por metro cuadrado de cada una de las zonas o subzonas objeto de reglamentación. En el presente caso, la solicitud de liquidación del Plan Parcial Altamira se realizó mediante oficio 2-2009-30470 del 27 de agosto de 2009, 15 días hábiles después de la expedición del Decreto Distrital 333 de 2009.

De otro lado consideró que es causal de nulidad del acto de liquidación, la violación de los términos establecidos en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, toda vez que se expidió la liquidación 2 años y un mes después de la expedición del Decreto 333 de 2009. Finalmente, concluyó que no tuvo oportunidad de ejercer su derecho de defensa frente al memorando 3-2008-10954 de 2008, expedido por la Dirección de Economía Urbana y el estudio realizado por la UAECD, como quiera que no se le corrió traslado para los efectos.

Por todo lo anterior considera indebido el actuar de la administración, y deriva que se configuró una falsa motivación de la Resolución 1208 de 2011, violación al debido proceso y al principio de igualdad.



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

5. Problemas Jurídicos

A partir de todo lo anterior se deberá establecer, en primer lugar, si existió una incorrecta aplicación normativa para la determinación de las densidades y normas urbanísticas sobre los predios que integran el Plan Parcial Altamira, así como para la configuración del hecho generador de plusvalía del mencionado plan parcial, con respecto al Decreto 484 de 1988, el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 320 de 1991, en comparación con el POT y los Decretos 619 de 2000 y 327 de 2004.

En segundo lugar, con fundamento en los conceptos emitidos por la Subsecretaria de Planeación Territorial y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, sobre los argumentos de orden técnico del recurrente, deberá determinar la incidencia y aplicación normativa para el cálculo del efecto plusvalía, para lo cual analizará las observaciones y objeciones al *"Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del Plan Parcial Altamira"*, el *"Informe del cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial Altamira"* y los aspectos económicos de la estimación de plusvalía.

6. Sobre el caso concreto

Para el estudio de este asunto, se tendrán en cuenta los conceptos allegados a la presente actuación administrativa, a través de los radicados No. 3-2012-01400 de 10 de febrero de 2012 y No. 1-2012-08325 de 22 de febrero de 2012, proferidos por la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría y la UAECD respectivamente.

6.1. Norma urbana aplicable según la clasificación del suelo del Plan Parcial Altamira

Este despacho analizará el argumento sobre la norma urbanística aplicable, a partir de lo cual, el recurrente concluyó que *"es aplicable el Decreto 484 de 1998 como marco normativo anterior para efectos de la aplicación de las densidades y demás normas urbanísticas, en el área comprendida por el Plan Parcial Altamira, tanto por encima, como por debajo de la cota EAAB 2700 (IGAC 2670).*

Para responder este argumento es necesario indicar que al Plan Parcial Altamira le aplican diferentes regímenes jurídicos. Uno para la zona ubicada por debajo de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990); y otro a la zona ubicada por encima de dicha cota.

Al respecto, el concepto técnico de la Dirección de Planes Parciales estableció que no todo el suelo objeto del Plan Parcial Altamira se localiza en área urbana, así:



Continuación de Resolución No. _____

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

*“(…) una vez revisado el plano de clasificación del suelo que hace parte del citado Acuerdo, se determinó que los terrenos entre las cotas 2650 y 2700 (Acuerdo 6 de 1990), se encuentran localizados en **área urbana** con tratamiento especial de preservación del sistema orográfico; y arriba o por encima de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990), se encuentran ubicados en zonas de preservación del sistema orográfico, situadas dentro de las **áreas suburbanas** del Distrito Especial de Bogotá, según lo dispuesto en el artículo 153, literal a del Acuerdo 6 de 1990”.*

El soporte normativo para sostener que la zona urbana del Plan Parcial es la que se encuentra por debajo de la cota 2700 metros es el Acuerdo 6 de 1990, el cual en su artículo 173 determinó que:

*“Son calificables como **áreas urbanas** del Distrito Especial de Bogotá, los sectores del territorio distrital que eran ya calificables de áreas urbanas antes de la vigencia del presente Acuerdo y los que se incorporen como nuevas áreas urbanas con arreglo a lo aquí dispuesto.*

Los primeramente mencionados son los siguientes:

1. (...)

2. Los sectores del territorio distrital situados al exterior del área urbana principal dentro de las áreas suburbanas y sectores que originalmente fueron no urbanizables en el interior del perímetro, que actualmente tienen normas para su desarrollo en usos urbanos, expedidas con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo y que cuentan, bien con servicios públicos instalados o bien con la posibilidad de instalación y prestación de los mismos a costos razonables y en condiciones corrientes de calidad, intensidad, periodicidad y cobertura.

(...)

k. Las áreas situadas entre los 2650 y 2700 metros en los cerros de suba cuyo desarrollo fue definido por el Decreto 484 de 1988”.

De lo anterior se tiene que dado que el Plan Parcial Altamira se encuentra en los cerros de Suba, el área del mismo que estaba por debajo de los 2700 metros era ya calificable como área urbana antes del Acuerdo 6 de 1990, y en vigencia de este último se mantuvo en dicha categoría. Además, esta misma zona se encuentra sometida a las normas de Tratamiento Especial de Preservación del Sistema Orográfico, y de conformidad con el inciso final del referido artículo 173, *“(e)n tanto no les sean asignadas normas específicas con arreglo a lo dispuesto en este Acuerdo para dicho tratamiento, dichas áreas se continuarán tramitando con sujeción a las disposiciones contenidas en el Decreto 484 de 1988, siempre que no se contravengan las normas generales establecidas en el presente estatuto y siguiendo los procedimientos para la obtención de licencias consagrados en el mismo.”* (Negrilla fuera de texto).

Por otro lado, también se concluye de las disposiciones transcritas, que sólo el suelo que corresponde a la zona ubicada por debajo de la cota 2700 metros es urbano, teniendo en cuenta que el suelo de la zona ubicada por encima de dicha cota tiene la calificación de *suburbana*.



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

reglamentada en forma especial mediante el Decreto 320 de 1992, teniendo este suelo un uso agrícola, de conformidad con el artículo 185 del Acuerdo 6 de 1990, el cual indica:

"(...)

Como regla general el desarrollo de terrenos de las áreas suburbanas está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente Acuerdo.

(...)"

Una vez determinado que la zona ubicada por encima de la cota 2700 no se tuvo como urbana en el Acuerdo 6 de 1990, se requiere establecer si cumplió los requisitos exigidos en este Acuerdo para incorporarse a esa categoría. Para los efectos tenemos que el mismo artículo 185 (Acuerdo 6 de 1990) determinó que para cambiar de suelo suburbano a suelo urbano se requería de un proceso de incorporación de nuevas áreas urbanas, de la siguiente manera

"(...)

Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina en el futuro en usos urbanos, se consideran como áreas urbanas para todos los efectos. El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina Proceso de Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas."
(Negrilla fuera de texto).

(...)"

En ese mismo sentido, el artículo 191 del citado Acuerdo 6 de 1990, el cual establece los *"Sectores de las áreas suburbanas susceptibles de ser incorporados como áreas urbanas del Distrito Especial de Bogotá"* determinó que:

"Serán susceptibles de definir su desarrollo en usos urbanos de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el presente Acuerdo, los terrenos de las áreas suburbanas que tengan posibilidad de instalación de servicios públicos adecuados como soporte de los usos urbanos, a juicio de las Empresas de Servicios Públicos y que no tengan expresamente prohibida la definición de su desarrollo para tales usos".

En especial podrá definirse el desarrollo de los usos urbanos de los terrenos o sectores que se indican en los siguientes literales:

(...) 1. Los sectores susceptibles de ser definidos en usos urbanos bajo las normas de los Tratamientos Especiales de Preservación de los Sistemas Orográfico e Hídrico.



0 4 9 1

Continuación de Resolución No. _____

02 ABR. 2012

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

Es decir, los sectores susceptibles de ser definidos en usos urbanos bajo las normas de los Tratamientos Especiales de Preservación de los Sistemas Orográfico e Hídrico, corresponde a la zona superior a la cota 2700 metros del Plan Parcial Altamira.

Sin embargo, esa incorporación requiere de una reglamentación específica, tal como lo dispuso el artículo 192 del Acuerdo 6 de 1990, al definir el *"Alcance jurídico de la incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas suburbanas del Distrito Especial de Bogotá"* y el cual preceptúa que *"La incorporación como áreas urbanas de determinados sectores de las áreas suburbanas, supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos, con sujeción a una reglamentación específica, con la consiguiente posibilidad de instalación y prestación regular de servicios públicos apropiados como soportes de tales usos"* (Subrayas fuera de texto).

Y que su vez, el numeral 5 del artículo 486 del Acuerdo 6 de 1990 que se refiere a: *"Otras normas particulares en las áreas de tratamiento de preservación del sistema orográfico."*, indica que el desarrollo en usos urbanos, se sujetará a la regla consistente en que *"5° En los Cerros de Suba Norte y Sur, las densidades y demás normas serán las del 484 de 1988."* Y el numeral 14 del artículo 486 del Acuerdo 6 de 1990, establece que: *"Para que las áreas de preservación del sistema orográfico sean susceptibles de ser reglamentadas, a fin de que proceda su tramitación, será preciso adoptar previamente un plan de ordenamiento físico, que incluirá aspectos de los planes sectoriales incidentes en el desarrollo físico de las áreas, por ejemplo, la parte del plan vial arterial que las sirva y los planes maestros de las empresas de servicios públicos, así como las normas urbanísticas generales y específicas que permitan llevarlo a la práctica."* (Negrilla fuera de texto).

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se tiene que para que el área suburbana del Plan Parcial se hubiera incorporado a suelo urbano necesitaba adelantar el proceso de incorporación establecido en el Acuerdo 6 de 1990. En suma, bajo el régimen jurídico del Acuerdo 6 de 1990, la zona por encima de la cota de 2700 metros del Plan Parcial Altamira era suelo suburbano y solo cambia su calificación en aplicación de las normas establecidas en el Decreto 619 de 2000.

Según lo determinado por la Dirección de Planes Parciales, el área comprendida por el Plan Parcial Altamira incluye suelo urbano y suburbano de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990. A la parte urbana le aplicarán las reglas del Decreto 484 de 1988, en la medida en que no exista norma específica para su regulación, y a la suburbana las normas del uso agrícola, mientras no hubiera sido sometida a un proceso de incorporación.

De igual forma, el recurrente argumenta que el Decreto 320 de 1992, por el cual se adopta el *Plan de Ordenamiento Físico del borde oriental, suroriental, suroccidental y las zonas de preservación del Cerro de Suba Norte y Sur, del Cerro de la Conejera, los sistemas Orográfico e Hídrico de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C.*, delimitó como área suburbana de preservación a los suelos que están por encima de la cota EAAB 2700, para los Cerros Suba Norte y Sur, cuyos límites están consagrados en el Decreto 484 de 1988, al igual que



0 4 9 1

02 ABR. 2012

Continuación de Resolución No. _____

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

estableció que para los Cerros de Suba Norte y Sur, las densidades y demás normas urbanísticas serán las contempladas en el Decreto 484 de 1988.

Frente a este argumento la Dirección de Planes Parciales conceptuó que:

"En desarrollo de lo establecido en el artículo 486 del Acuerdo 6 de 1990, fue expedido el Decreto Distrital 320 del 29 de mayo de 1992 "Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del Borde Oriental, suroriental, suroccidental y las zonas de Preservación del Cerro de Suba Norte y Sur, del Cerro de la Conejera, los Sistemas Orográfico e Hídrico de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C.; se establecen las normas para la preservación, protección y adecuado uso de las áreas que conforman los sistemas y se dictan otras disposiciones", el cual incluye dentro de sus áreas objeto, los suelos localizados en el área por encima de la cota 2700 de los Cerros de Suba, cuyos límites fueron definidos en el Decreto Distrital 484 de 1988.

De acuerdo con lo expuesto y una vez revisado el estudio técnico comparativo de norma, se estableció que éste en el punto 1, clasificación del suelo en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, señala que: "El Acuerdo 31 de 1996 "Plan de Ordenamiento Físico del Borde Nor-oriental", no incluye la zona perteneciente a los cerros de Suba como se evidencia en el artículo 3- "Ámbito de aplicación. Se concluye entonces que no obstante contar con la reglamentación contenida en el Decreto 484 de 1988, su aplicación y tramitación estaba condicionado a la reglamentación del Plan de Ordenamiento físico, la cual no se surtió para el área de influencia."

De acuerdo con lo anterior, la Dirección de Planes Parciales precisó primero, *"que la mención al Acuerdo Distrital 31 de 1996, no aplica para el área objeto del estudio normativo, por cuanto, tal y como ya se indicó, para las áreas en suelo suburbano de Preservación del Sistema Orográfico de los Cerros de Suba, fue adoptado el Plan de Ordenamiento Físico mediante el Decreto Distrital 320 de 1992"*; y segundo aclaró *"que para el área por encima de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990), por tratarse de suelo suburbano en áreas con tratamiento de preservación del sistema orográfico, era necesario que para su definición en usos urbanos, se diera aplicación a los artículos 191 y 192 del Acuerdo 6 de 1990, es decir se adelantara el proceso de incorporación como nuevas áreas suburbanas, el cual, tal y como lo establece el mismo artículo 192, "...supone la definición de su desarrollo en determinados usos urbanos, con sujeción a una reglamentación específica....", proceso que no se dio.*

De esta manera la Dirección de Planes Parciales concluyó que:

*"el Decreto Distrital 320 de 1992, estableció las condiciones y características de los sectores de las áreas suburbanas que eran **potencialmente incorporables**, por cuanto el alcance de dicha disposición no tenía como fines la incorporación de áreas suburbanas como nuevas áreas urbanas, situación que tiene lógica en el marco de lo dispuesto en los artículos 191 y 192 del Acuerdo 6 de 1990.*

En cuanto a la tramitación a la que estaban condicionadas las áreas por encima de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990), no obstante el Decreto Distrital 320 de 1992, remitir a las normas del Decreto Distrital 484, estas normas eran el marco normativo aplicable en la adopción de las normas específicas que se implementarían dentro del proceso de



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

incorporación de nuevas áreas urbanas, y no aplicables de manera directa sin cumplir con el referido proceso.

En la medida en que no se surtió el proceso de incorporación de nuevas áreas urbanas, según lo dispuesto en el artículo 185 de Acuerdo 6 de 1990, el desarrollo de los terrenos por encima de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990), estaba definido en usos agrícolas.

Lo anterior nos permite concluir que no obstante que el estudio normativo no hace mención al Decreto Distrital 320 de 1992, dicha omisión en nada cambia la condición de suelo suburbano de las áreas localizadas por encima de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990); por lo cual la clasificación del suelo en el marco normativo del Acuerdo 6 de 1990, es correcta.

Consecuentemente, el suelo suburbano en el marco de lo establecido en el artículo 185 del Acuerdo 6 de 1990, estaba definido en usos agrícolas, aspecto este último que se señala en el estudio normativo”.

De acuerdo con lo anterior y con respecto a la conclusión del recurrente sobre la aplicación del Decreto 484 de 1998 como marco normativo anterior para efectos de la aplicación de las densidades y demás normas urbanísticas, en el área comprendida por el Plan Parcial Altamira, tanto por encima, como por debajo de la cota EAAB 2700 (IGAC 2670, concluimos de conformidad con el concepto técnico de Planes Parciales, que el Decreto 320 de 1992 no corresponde a una norma específica, tal como lo afirma el recurrente, sino que el mismo es un instrumento de planeación que orientó la definición de las normas del borde suroriental, suroccidental y las zonas de Preservación del Cerro de Suba Norte y Sur, del Cerro de la Conejera, los Sistemas Orográfico e Hídrico, porque como se expuso anteriormente, para las áreas localizadas en suelo suburbano era necesario adelantar el proceso de incorporación de nuevas áreas urbanas, lo cual para el caso en comento no sucedió.

La conclusión del recurrente desconoce entonces la existencia de dos tipos de suelo en el Plan Parcial Altamira, urbano y suburbano y que para las áreas suburbanas no se aplicaban de manera directa las normas del Decreto 484 de 1988, sino solo en la medida en que se surtiera el proceso de incorporación de nuevas áreas urbanas, condición que no se dio en el caso en cuestión.

6.2. Aplicación correcta de los índices de ocupación y densidades en el Plan Parcial Altamira

El recurrente cuestiona la aplicación por parte de la Administración de los índices básicos definidos en el Decreto 484 de 1988 para las áreas localizadas entre las cotas 2650 y 2700 alegando: (i) que en la comparación de esta norma frente al POT, los cálculos realizados por la Administración otorgan el potencial básico para el escenario anterior al plan parcial, y el potencial máximo para el escenario posterior al plan parcial; (ii) que no se aplicaron los índices



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

máximos de edificabilidad, obteniéndose la mínima edificabilidad bajo el Acuerdo 6 de 1990 y haciendo figurar como la máxima edificabilidad, la generada por el POT; y (iii) que existen diferencias en cuanto al índice de ocupación aplicable para la zona FTI del Decreto 484 de 1988, en relación con la aplicación de los índices máximos para el Plan Parcial San Hilario- San Cristóbal y los aplicados al Plan Parcial Altamira.

Al respecto la Dirección de Planes Parciales en su concepto reiteró que de acuerdo con el literal k del numeral 2 del artículo 173 del Acuerdo 6 de 1990 el área del Plan Parcial Altamira, ubicada por debajo de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990), estaba clasificada como suelo urbano con base en las normas del Decreto 484 de 1988. Igualmente, a ésta área del Plan Parcial, dicho acuerdo le asignó el tratamiento especial de preservación del sistema orográfico, ratificando que la norma específica del área urbana se encontraba definida en el Decreto 484 de 1988.

Bajo la reiteración de estos supuestos, el concepto técnico concluyó sobre los cuestionamientos del recurrente anteriormente referidos que:

"(...) en el componente de norma urbanística específica contenido en el Decreto Distrital 484 de 1988, existía la posibilidad de desarrollar proyectos urbanos con los máximos potenciales de edificabilidad establecidos para el periodo de largo plazo, es decir utilizando las densidades y los índices de ocupación máximos, que para el caso de la zona FT-1 (donde se ubica el área urbana del Plan Parcial Altamira), correspondían a una densidad de 20 viviendas por hectárea y a un índice de ocupación sobre área bruta de 0,15 (el cual tenía asociada una altura del 10,30 mts).

La mencionada posibilidad de alcanzar el máximo potencial, no estaba condicionada por la norma urbanística específica, sino por procedimientos relacionados con la obtención de licencias y disponibilidad de servicios públicos, entre otros, que solo se hubieran podido llevar a cabo dentro de un proceso de urbanización que claramente no se realizó en la vigencia del Acuerdo 6 de 1990, pero que en nada afectan los potenciales edificatorios, toda vez, como ya se indicó, se trataba de procedimientos.

Con esta decisión, se genera un marco de comparación normativa equitativo respecto a los potenciales de edificabilidad máximos autorizados tanto por la norma anterior (Acuerdo 6 de 1990) como por la norma actual (POT de Bogotá D.C.), lo cual no solo recoge la posición técnica que ha asumido la Dirección de Planes Parciales en algunos de los estudios técnicos y de análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía de los planes parciales aprobados en los Cerros de Suba que tenían áreas dentro del suelo urbano, las cuales se regían, para el caso del Acuerdo 6 de 1990, por las disposiciones del Decreto 484 de 1988, en los cuales se consideró el máximo potencial, sino que además, se tiene en cuenta lo estipulado en 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 (...) en cuyo literal a del artículo 5, establece que: "Para el cálculo del efecto plusvalía por mayor aprovechamiento, se tendrá en cuenta el potencial adicional de



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

edificación que resulta de la diferencia entre los aprovechamientos potenciales máximos permitidos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía (...)"

Atendiendo lo anterior, en las conclusiones del presente concepto, se realizan los ajustes correspondientes al cálculo del potencial de edificabilidad en el escenario del Acuerdo 6 de 1990".

De lo anterior, se concluye que la Dirección de Planes Parciales da la razón en este punto al recurrente y por tanto será necesario realizar ajustes a la comparación normativa tomando como punto de referencia inicial el máximo potencial de edificabilidad que tenía la zona urbana del plan parcial bajo el régimen del Acuerdo 6 de 1990 frente al máximo potencial del POT.

A partir de lo anterior, el concepto emitido por la Dirección de Planes Parciales propone la modificación del estudio comparativo de norma en el siguiente sentido:

"CONCLUSIONES:

Con base en lo resuelto en los puntos 1, 2, y 3 del presente concepto, procedemos a ajustar el contenido del estudio técnico comparativo de norma realizado mediante memorando 3-2008-10825, así:

Se reemplaza el siguiente texto:

"El Acuerdo 31 de 1996 "Plan de Ordenamiento Físico del Borde Nor-oriental", no incluye la zona perteneciente a los cerros de Suba como se evidencia en el artículo 3- "Ámbito de aplicación. Se concluye entonces que no obstante contar con la reglamentación contenida en el Decreto 484 de 1988, su aplicación y tramitación estaba condicionado a la reglamentación del Plan de Ordenamiento físico, la cual no se surtió para el área de influencia."

El cual quedará así:

Para el área objeto del plan parcial, localizada por encima de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990), se expidió el Decreto Distrital 320 de 1992, "Por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del Borde Oriental, suroriental, suroccidental y las zonas de Preservación del Cerro de Suba Norte y Sur, del Cerro de la Conejera, los Sistemas Orográfico e Hídrico de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C.; se establecen las normas para la preservación, protección y adecuado uso de las áreas que conforman los sistemas y se dictan otras disposiciones"; sin embargo no se adelantó el proceso de incorporación como nuevas áreas urbanas de que tratan los artículos 191 y 192 de Acuerdo 6 de 1990, y en aplicación del artículo 185 del mismo Acuerdo, el desarrollo de los terrenos de las áreas suburbanas estaba definido en usos agrícolas mientras no fueran incorporados.

Ajuste de las tablas de configuración del área útil, del área construida y de comparación del potencial de edificabilidad:



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

A continuación se presentan ajustadas, las tablas de configuración de área útil y de configuración de área construida en el escenario del Acuerdo Distrital 6 de 1990, así como la tabla de comparación del potencial de edificabilidad entre el Acuerdo 6 de 1990 y el POT (Plan Parcial Altamira), las cuales reemplazan las tablas que sobre estos mismos temas se habían presentado en el mencionado estudio técnico comparativo de norma realizado mediante memorando 3-2008-10825:

- Configuración de Área Útil (Acuerdo 6 de 1990):

	TOTAL ACUERDO 6 DE 1990	TRAT. ESP. DE PRES. DEL SIST. OROG. (FT-1 DTO. 484 DE 1988) -SUELO URBANO (Por debajo de la cota 2700 AC.6/90 - 2670 POT)	SUELO SUBURBANO (Por encima de la cota 2700 AC.6/90 - 2670 POT)
AREA BRUTA (AB) m2	332361,46	145478,34	186883,12
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS (RM) m2 (Red de Transmisión de Energía -115 Kv) - Nota 1	4636,66	4636,66	No aplica
AREA NETA URBANIZABLE (ANU = AB - RM) m2 Nota 1	140849,89	140849,89	
Cesión Forestal Tipo A del 25% de Área Bruta (CTA) m2 (Según Literal A del Artículo 20 del Decreto Distrital 484 de 1988)	36369,59	36369,59	
Cesión para vías locales (CVL) m2 Nota 2	12022,39	12022,39	
Total Cesiones Publicas Obligatorias (TCP = CTA + CVL) m2	48391,98	48391,98	
AREA ÚTIL (AU = ANU - TCP) m2	92457,92	92457,92	

Nota 1: El área de la red de transmisión de energía y el área neta urbanizable consideradas dentro de la zona del Plan Parcial Altamira que se encuentra en suelo urbano en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, se tomaron del Cuadro de Áreas del Plano de Estructura del Plan Parcial, el cual hace parte integral del Decreto 333 de 2009: "Por el cual se adopta el Plan Parcial Altamira, ubicado en la localidad de Suba".

Nota 2: El área de cesión para vías locales se calculó digitalmente con base en el mencionado Plano de Estructura del Plan Parcial Altamira. Solamente se consideró el área de las vías locales que, bajo Acuerdo 6 de 1990 se encontraban en suelo urbano, es decir por debajo de la cota 2700 AC.6/90.

- Configuración de Área Construida (Acuerdo 6 de 1990):

POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD	TOTAL ACUERDO 6 DE 1990	TRAT. ESP. DE PRES. DEL SIST. OROG. (FT-1 DTO. 484 DE 1988) -SUELO URBANO (Por debajo de la cota 2700 AC.6/90 - 2670 POT)
Índice de Ocupación sobre Área Bruta	-	0.15
Área Bruta (m2)	332361.46	145478.34



0 4 9 :

02 ABR. 2012

Continuación de Resolución No. _____

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

Area Neta (m2)	140849,89	140849,89
Area Útil (m2)	92457,92	92457,92
AREA OCUPADA EN PRIMER PISO (m2)	21821,75	21821,75
Altura (Pisos)	-	3,12
AREA CONSTRUIDA (m2)	68083,86	68083,86
Densidad de Viv. /Ha Neta	-	20,00
Total Unidades de Vivienda	281,70	281,70
Area resultante por Unidad de Vivienda -m2	241,69	241,69

- Comparación del Potencial de Edificabilidad entre el Acuerdo 6 de 1990 y el POT (Plan Parcial Altamira):

POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD	TOTAL ACUERDO 6 DE 1990	TRAT. ESP. DE PRES. DEL SIST. OROG. (FI-1 DTO. 484 DE 1988) -SUELO URBANO (Por debajo de la cota 2700 AC 6/90 - 2670 POT)	SUELO SUBURBANO (Por encima de la cota 2700 AC 6/90 - 2670 POT)	TOTAL PLAN PARCIAL ALTAMIRA - Nota 1	Área del Plan Parcial bajo cota 2670 (POT)	Área del Plan Parcial sobre cota 2670 (POT)
Índice de Ocupación sobre Área Bruta	-	0,15	No aplica	-	-	-
Índice de Ocupación sobre Área Neta	-	-		-	0,10	0,10
Índice de Construcción sobre Área Neta	-	-		-	0,50	0,20
Área Bruta (m2)	332361,46	145478,34	186883,12	332361,46	145478,34	186883,12
Área Neta (m2)	140849,89	140849,89	No aplica	324215,50	140849,89	183365,61
Área Útil (m2)	92457,92	92457,92		189806,24	68932,86	120873,38
AREA OCUPADA EN PRIMER PISO (m2)	21821,75	21821,75		32421,55	14084,99	18336,56
Altura (Pisos)	-	3,12		-	5,00	2,00
AREA CONSTRUIDA (m2)	68083,86	68083,86		107098,07	70424,95	36673,12
Densidad de Viv. /Ha Neta	-	20,00		-	30,00	10,00
Total Unidades de Vivienda	281,70	281,70		606	423	183
Area resultante por Unidad de Vivienda -m2	241,69	241,69		-	166,67	200,00

Nota 1: Todas las áreas y cantidades correspondientes al Plan Parcial Altamira, fueron tomadas del Decreto 333 de 2009: "Por el cual se adopta el Plan Parcial Altamira, ubicado en la localidad de Suba", con excepción del Área resultante por unidad de vivienda.

En relación con los hechos generadores de plusvalía, se aclara que en la adopción del plan parcial Altamira, se presentan hechos generadores en plusvalía por cambio en la clasificación del suelo y por aumento de edificabilidad.



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

De la anterior corrección se tiene que se incrementó la edificabilidad, por lo que se requiere que el cálculo del efecto plusvalía sea ajustado a los datos establecidos por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

6.3. De los hechos generadores de participación en plusvalía en el plan parcial

El apelante consideró que existe falsa motivación del Decreto Distrital 333 de 2009, como quiera que dispone que hay hecho generador de la participación en plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, pero no hay un marco normativo que soporte la decisión, toda vez que hace referencia a los artículos 432 a 345 del Decreto Distrital 190 de 2004, cuando las disposiciones que se aplicaron fueron las del Decreto Distrital 619 de 2000. Adicionalmente, el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual define las zonas con efecto plusvalía, determina que no hay ninguna norma o área del Acuerdo 6 de 1990 que sea *"comparable con el área urbana integral, zona residencial establecida por el Plan de ordenamiento Territorial"*. Igualmente, en caso de ser aplicable el uso de vivienda, el mismo se encuentra permitido por el Decreto Distrital 484 de 1988.

Al respecto el mencionado concepto de la Dirección de Planes Parciales expresó:

"(...) Frente a la observación anterior, es preciso señalar que el artículo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, que trata sobre: "Hechos generadores de participación en plusvalía", establece:

"De conformidad con las decisiones de ordenamiento tomadas por este Plan y con base en lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 sobre los hechos generadores de plusvalía, las zonas con efecto plusvalía en el Distrito Capital son aquellas cuyo aprovechamiento ha sido incrementado por este Plan, por efecto del cambio en la clasificación del suelo, por cambio en la asignación de área de actividad con usos más rentables, o por la asignación de una mayor edificabilidad.

De acuerdo con lo anterior, la Dirección de Planes Parciales realizó una evaluación para dar claridad respecto a la configuración o no de hecho generador en la adopción del Plan Parcial Altamira, de la siguiente manera:

"Cambio en la clasificación del suelo:

Atendiendo lo expuesto en el numeral 1 del presente concepto técnico, donde se determinó que en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, una parte del plan parcial se localiza en suelo suburbano y que el Plan de Ordenamiento Territorial, clasificó la totalidad del ámbito del plan parcial como suelo urbano con posibilidad de desarrollar usos urbanos, es evidente que se presenta hecho generador por cambio en la clasificación del suelo a la luz de lo previsto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y del artículo 431



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT), toda vez que el Plan de Ordenamiento Territorial clasifica como suelo urbano un suelo que bajo el marco del Acuerdo 6 de 1990 estaba clasificado como suelo suburbano.

En el Decreto Distrital 333 de 2009, mediante el cual se adoptó el plan parcial, en su artículo 42, se hace referencia a que:

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997, 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Acuerdo 118 de 2003, la adopción del presente Plan Parcial es objeto de participación en plusvalía, por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, así como por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad" (Negrilla fuera de texto)

Al respecto, aclaramos que el hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación señalado en el Decreto Distrital 333 de 2008, hace referencia al cambio en la clasificación del suelo.

Cambio área de actividad:

Una vez revisado el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, el cual define las áreas de actividad de mayor aprovechamiento, respecto a aquellas establecidas por el Acuerdo 6 de 1990 y sus normas reglamentarias, se determinó que no hay asignación de un área de actividad con usos más rentables.

Atendiendo lo anterior, en el estudio técnico memorando 1-2003-10825, no se hace mención al hecho de que se presente plusvalía por cambio en el área de actividad con usos más rentables, y tampoco se contempla en el artículo 42 del Decreto Distrital 333 de 2008.

Aumento de la edificabilidad:

Una vez realizados los ajustes al potencial de edificabilidad en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, los cuales se sustentan en los numerales 2 y 3 del presente concepto técnico, se estableció que en la adopción del Plan Parcial Altamira, se configura hecho generador de plusvalía por aumento de edificabilidad, toda vez que la edificabilidad autorizada para el plan parcial es mayor a la que le permitía el Acuerdo 6 de 1990".

Para este despacho es claro entonces que en el Plan Parcial Altamira se presentan hechos generadores de participación en plusvalía por cambio en la clasificación del suelo según lo previsto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 431 del POT, y por modificación en el régimen de usos del suelo, de acuerdo con el artículo 3º numeral 1 del Decreto 118 de 2003, dado que la zona del plan parcial que se encontraba por encima de la cota 2700 era suelo suburbano bajo el régimen normativo del Acuerdo 6 de 1990 y pasó a ser urbano en aplicación de las normas del POT. Pasó de tener usos agrícolas y forestales a tener los usos urbanos aprobados en el plan parcial. También se configura hecho generador de participación en plusvalía por aumento de edificabilidad, toda vez que la edificabilidad autorizada para el plan parcial es mayor a la que se permitía por el Acuerdo 6 de 1990, específicamente por el Decreto 484 de 1988 como quedó demostrado.



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

6.4. Sobre las observaciones y objeciones al "Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía"

El recurrente sostiene que para el Plan Parcial Altamira no se tuvo en cuenta el área de cesión de las vías intermedias y locales y las áreas de afectación por servicios públicos, línea de alta tensión de energía, y en consecuencia "es pertinente que la Administración se cuestione si bajo el marco normativo del Acuerdo Distrital 6 de 1990 y del Decreto Distrital 484 de 1988 los procesos y proyectos de desarrollo por urbanización no se les exigían áreas para infraestructura de servicios públicos, y sobre quién asumía el costo de estas áreas y el costo de su construcción, o si la ciudad y el sector no necesitaban de estas vías y de servicios públicos". Esto se traduce en que se le resta al predio un potencial de edificabilidad de 191.511,57 M2 de suelo, sobre los cuales el Decreto 484 de 1988 ya había determinado índices de ocupación y construcción, como norma anterior al POT y al Plan Parcial.

Además dijo que se incluyó en el cálculo como parte del área útil, la correspondiente a las cesiones de vías intermedias y locales y el área de las afectaciones por infraestructura, como es la línea de alta tensión. De esta manera concluyó que la Administración ha errado en la aplicación de la norma para el predio en cuestión, teniendo en cuenta que el marco normativo anterior al POT aplicable al área del Plan Parcial Altamira corresponde a las disposiciones del Decreto 484 de 1988.

Sobre este punto explicó el mencionado concepto técnico de la Dirección de Planes Parciales:

"(...) se aclara que el Acuerdo Distrital 6 de 1990, en el parágrafo del artículo 410 del Capítulo II del Título Octavo: "NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS URBANAS Y DE LOS SECTORES DE LAS ÁREAS SUBURBANAS QUE SE INCORPOREN COMO NUEVAS ÁREAS URBANAS", respecto a la definición del área neta urbanizable, establece que: "Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y las zonas para servicios públicos, (Canales, Líneas de Alta Tensión, etc.)" y para el caso del área útil, estipula que: "Es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de las vías locales principales y las zonas verdes y comunales de cesión".

Atendiendo lo anterior, se concluye que, para el caso del área del Plan Parcial Altamira que bajo el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, se encontraba dentro del suelo urbano, al calcular el área neta urbanizable, se debe descontar el área correspondiente a la línea de alta tensión (4.636,66 m2) y para el caso del cálculo del área útil, se debe considerar el área correspondiente a las cesiones para vías locales (12.022,39 m2). (Negrilla y subraya es nuestra)

En relación con las áreas de la línea de alta tensión y de las cesiones para vías locales presentadas, se aclara que éstas se calcularon con base en el Plano de Estructura Urbana aprobado para el Plan Parcial Altamira, el cual hace parte integral del Decreto Distrital 333 de 2009, considerando únicamente las áreas que en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, se encontraban en suelo urbano, es decir las localizadas por debajo de la cota 2700 (Acuerdo



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía*”

6 de 1990). Se utilizó la información del Plan Parcial Altamira, en aras de mantener una comparación equitativa entre los potenciales máximos de edificabilidad en los dos escenarios normativos (Acuerdo 6 de 1990 y POT).

Dentro de las áreas a descontar, no fueron consideradas ni el área de la línea de alta tensión ni de cesiones para vías locales, que se localizan en la zona del Plan Parcial Altamira, ubicada por encima de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990), ya que, tal como se ha mencionado repetidamente en el presente documento, bajo las normas del Acuerdo 6 de 1990, este suelo estaba clasificado como suburbano y no adelantó el proceso de incorporación”.

De lo anterior, concluimos que para el caso del área neta urbanizable debe descontarse el área correspondiente a la línea de alta tensión (4.636,66 m²) y para el caso del cálculo del área útil, se debe descontar igualmente, el área correspondiente a las cesiones para vías locales (12.022,39 m²). Lo anterior aplica para la porción del área del Plan Parcial Altamira que bajo el Acuerdo 6 de 1990, se encontraba dentro del suelo urbano, al calcular el área neta urbanizable.

Por otra parte con respecto a la observación del recurrente relacionada con el área destinada para las vías locales, la cual no puede sobrepasar el 5% del área neta urbanizable y realizada dentro de las objeciones al “*estudio técnico*” sobre la configuración de hechos generadores de la participación en plusvalía, para el Plan Parcial Altamira, la Dirección de Planes Parciales aclaró que “*tal interpretación es incorrecta, ya que, si bien es cierto que el Acuerdo 6 de 1990 en el literal b del párrafo segundo del artículo 486, establece tal condición, esta se refiere únicamente a una pauta a la cual debería sujetarse el Plan de Ordenamiento Físico para las áreas del Preservación del Sistema Orográfico susceptibles de ser reglamentadas, de que trata el numeral 14 del mismo artículo. Lo anterior se corrobora al revisar el numeral 4.1.2.2 del Plan de Ordenamiento Físico adoptado mediante el Decreto Distrital 320 de 1992, donde se incluyó tal condición. Es decir solo aplicaría dentro del proceso de incorporación de los predios localizados en suelo suburbano susceptibles de ser incorporados, tal como se estipuló en los primeros párrafos del presente concepto. En conclusión, la apreciación presentada por el recurrente frente al porcentaje de vías locales, no corresponde a una norma específica que aplique al área urbana del Plan Parcial Altamira (ubicada por debajo de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990), razón por la cual, en el estudio realizado mediante memorando 3-2008-10825, no se consideró para el cálculo del área de las cesiones para vías locales en el escenario del Acuerdo 6 de 1990)*”.

6.5 En cuanto a la vulneración del derecho a la igualdad en aplicación de normas en casos idénticos

En relación con este tema el recurrente expuso que en el caso del Plan Parcial San Hilario – San Cristóbal, que son vecinos del Plan Parcial Altamira y que poseen características urbanas semejantes y en los cuales se determinó que no existe efecto plusvalía, aplicando el Decreto Distrital 484 de 1988 se estableció un índice máximo de ocupación de 0,15 para la zona FT1; no obstante, para la misma zona en el Plan Parcial Altamira se aplicó un índice básico de 0,06. En consecuencia afirmó que no es posible que siendo la misma zona, se apliquen a este último los mínimos potenciales y a San Hilario se aplicaron los máximos.



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

Igualmente, en el Plan Parcial San Hilario – San Cristóbal se indicó que en el POT, el índice de ocupación por encima de la cota IGAC 2670 es de 0,15, una altura de 5 pisos y una densidad de 30 viviendas por hectárea y en el plan objeto de estudio, se aplica un índice de ocupación de 0,10, altura de 2 pisos y una densidad de 10 viviendas por hectárea. En consecuencia, considera vulnerado su derecho constitucional a la igualdad.

Sobre el primer punto, en relación con los máximos de edificabilidad el concepto técnico de Planes Parciales determinó que *"en el componente de norma urbanística específica contenido en el Decreto Distrital 484 de 1988, existía la posibilidad de desarrollar proyectos urbanos con los máximos potenciales de edificabilidad establecidos para el periodo de largo plazo, es decir utilizando las densidades y los índices de ocupación máximos, que para el caso de la zona FT-1 (donde se ubica el área urbana del Plan Parcial Altamira), correspondían a una densidad de 20 viviendas por hectárea y a un índice de ocupación sobre área bruta de 0,15 (el cual tenía asociada una altura del 10,30 mts).*

De lo anterior se tiene que le asiste razón al recurrente, en efecto en el Plan Parcial Altamira se aplicó un índice básico de ocupación de 0,06, sin que existiera razón alguna para no aplicar el índice máximo de ocupación de 0,15 establecido en el Decreto 484 de 1988, tal como se hizo en el Plan Parcial San Hilario. Para corregir la inconsistencia alegada, la Dirección de Planes Parciales emitió la correspondiente modificación en lo que respecta al máximo potencial de edificabilidad previsto en el marco del Acuerdo 6 de 1990, y determinó que el índice de ocupación en el Plan Parcial Altamira es 0,15, saneando así cualquier vulneración al principio de igualdad.

Ahora bien, en relación con la diferencia alegada entre los planes parciales San Hilario y Altamira en los índices de ocupación, altura y densidad, se tiene que estas son normas de edificabilidad establecidas en el respectivo decreto del plan parcial, en el caso de Altamira en el artículo 28 del Decreto 333 de 2009. No siendo este decreto objeto de estudio en el presente recurso, no es posible pronunciarse al respecto, dado que la Administración sólo tiene competencia para decidir en el marco de este recurso respecto de la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011.

6.6 En lo relacionado con las observaciones del Informe Técnico Elaborado por la UAECD

Finalmente argumentó el recurrente que el informe técnico expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- (oficios 2010EE7446 y 2010EE30932), por medio del cual se señalan los valores generados por los supuestos hechos de plusvalía, contienen errores e incongruencias al igual que el *"Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía"* (radicados 3-2008-06836 y 3-2008-10954).



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

Los errores que alude el recurrente están relacionados con que en el cuadro normativo del Acuerdo 6 de 1990 *“cálculo para el 04 de agosto de 2008”* no se incluyen las áreas que se localizan por encima de la cota 2670, las cuales eran objeto del proceso de urbanización, en cumplimiento del Acuerdo 6 de 1990 y los Decretos 320 de 1992 y 484 de 1988. Observó que continúa el error de no incluir las áreas obligatorias correspondientes a las vías de la malla vial intermedia y local, cuya cantidad de m² corresponde a 16.216,78 m², de conformidad con el Acuerdo 6 de 1990. También dijo que se registra un falso dato sobre el área neta urbanizable, cuya cantidad real corresponde a 324.215,50, lo cual deriva en la desviación de los resultados finales que afectan el Plan Parcial Altamira.

Continuó expresando que en el aparte *“análisis de costos”* se registra un valor por obras de urbanismo sobre el área útil, pero no se incluyeron las cantidades de m² de vías locales, destacando errores adicionales sobre la estimación de la utilidad sobre el valor de las ventas. Concluyó que las falencias e imprecisiones que contiene el *“ejercicio de la estimación de plusvalía”* de la SDP carecen de legalidad normativa y desconocen las realidades sobre la estructuración real de costos del proyecto inmobiliario, las cuales se repiten en el ejercicio del cálculo de la plusvalía realizado por la UAECD.

Al respecto la UAECD determinó mediante concepto técnico emitido el 22 de febrero de 2012, mediante radicación No. 1-2012-08325, lo siguiente (folios 356 a 368):

“Por medio de la presente se presentan las modificaciones al cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira, de acuerdo con el estudio técnico que acompaña a los oficios de la referencia.

Cabe anotar que se realiza una modificación al cálculo teniendo en cuenta que el nuevo estudio técnico que acompaña a los oficios 2-2012-06976 (SDP) / ER 3290 (U.A.E.C.D.) y 2-2012-05990 (SDP) / 2831 (U.A.E.C.D.) aportado por la Secretaría Distrital de Planeación, cambió de manera sustancial los parámetros iniciales del cálculo para el escenario anterior a la Acción Urbanística específicamente en:

- 1. AFECTACIÓN POR RED MATRIZ DE SERVICIOS PÚBLICOS, ahora (4.636,66 m²), antes (8.145,96 m²).**
- 2. AFECTACIÓN DENOMINADA ÁREA NO URBANIZA, ahora (0,00 m²), antes (4.628,45 m²).**
- 3. ÁREA NETA URBANIZABLE, ahora (140.841,68 m²), antes (132.703,93 m²).**
- 4. ÁREA ÚTIL, ahora (92.449,70 m²), antes (96.334,35 m²).**

Y que definió parámetros no establecidos en la solicitud inicial, como son:

- 1. VÍAS INTERMEDIAS Y LOCALES, ahora (12.022,39 m²), antes (0,00 m²)**
- 2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN SOBRE ÁREA BRUTA ahora (0,15), antes no definido.**



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

3. **DENSIDAD PERMITIDA EN** (viviendas / Ha neta Urbanizable), ahora (20), antes no definido.
4. **ALTURA DEL PISO EN METROS** ahora (3,12 m), antes no definido.

De acuerdo con los cambios mencionados anteriormente se realizó un nuevo cálculo del valor del metro cuadrado de terreno por el método residual para el escenario anterior a la acción urbanística, esto cambió el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira, el informe y los cálculos realizados cambiaron como se muestra a continuación:

MODIFICACIONES AL CÁLCULO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA - ÁREA DE ACTUALIZACIÓN
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
ACUERDO 6/90

Zona de Transición Urbana Ambiental ZTUA - Franja de Transición Urbano Ambiental FT-1 y Suelo Suburbano de Expansión

CÁLCULO PARA EL 04 DE AGOSTO DE 2008

SECTOR CATASTRAL: 009231-SUBA CERROS; MANZANA: 79; PREDIOS: ALTAMIRA (07), LA SUIZA (20), ARIAS (95), LA ARCANA (89), EL ESPINO (35), MIRADOR (52), SAN GABRIEL (34), DE BEDOUT (29), CARINTIA (23)		DIRECCIÓN: CARRERA 80 x CL 148A LOCALIDAD: SUBA	
ÁREA BRUTA DE LOTE (m²)			332.361,46
ÁREA SUBURBANA COTA > 2700 msnmm NO URBANIZABLE			186.883,12
ÁREA EN FRANJA DE TRANSICIÓN URBANO AMBIENTAL FT-1 COTAS 2650 - 2700 msnmm			145.478,34
AFECTACIONES			
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS			4.636,66
MALLA VIAL ARTERIAL:			0,00
ÁREA NETA URBANIZABLE m²			140.841,68
CESIONES			
Cesiones Tipo A	25,00%		36.369,59
Vías intermedias y locales			12.022,39
TOTAL ÁREA DE CESIÓN AL DISTRITO			48.391,98
ÁREA ÚTIL m²			92.449,70
POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD POR DENSIDADES			
Densidad permitida (viv./ Ha neta Urb) - Número de unidades	20,00	281,68	282,00
Índice de ocupación - sobre área bruta	0,15		21.821,75
Altura permitida metros - altura del piso - No pisos	10,30	3,12	3,30
Área de construcción s/ densidad permitida			72.011,78
PUNTOS FIJOS (0%)	0%		0,00
Área construida menos puntos fijos: ÁREA PARA COMPARAR			72.011,78
CIRCULACIÓN ADICIONAL (0%)	0%		0,00
ÁREA VENDIBLE : AV			70.041,85
ÁREA VENDIBLE POR UNIDAD			248,38
Índice de construcción resultante sobre área útil			0,76
Índice de ocupación resultante sobre área útil			0,24

Continuación de Resolución No. **0 4 9 1****02 ABR. 2012**

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

EQUIPAMIENTO COMUNAL			
PARA VIVIENDA: 15 m² POR C/ 80 m² de ANV	18,75%		13.132,85
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	15,00%		1.969,93
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES	75,00%		9.849,63
EQUIPAMIENTO PARQUEADEROS VISITANTES	10,00%		1.313,28
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
PARQUEADEROS PRIVADOS: 2 x cada unidad de vivienda	564,00		564
PARQUEADEROS DE VISITANTES: 1 x cada 7 unidades de vivienda	40,29		40
PARQUEADEROS ADICIONALES	75,04		75
TOTAL DE PARQUEADEROS			679
CANTIDAD DE PARQUEADEROS EN PRIMER PISO	679,00		11.882,50
CANTIDAD y ÁREA TOTAL PARQUEADEROS en sotano			
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² CASA			\$ 3.287.000,00
VALOR CASA			\$ 816.409.732,32
TOTAL VENTAS CASA			\$ 230.227.544.515,00
VALOR PARQUEADEROS (Unidad)			\$ 0,00
TOTAL VENTA GARAJES LIBRES			\$ 0,00
TOTAL VENTAS			\$ 230.227.544.515,00
ANÁLISIS DE COSTOS			
COSTO TOTAL M² (Análisis presupuestal y base Construdata)			\$ 1.834.205,44
COSTO M² SOTANO		\$ 0,00	\$ 0,00
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN			\$ 132.084.389.277,29
COSTO DE URBANISMO SOBRE ÁREA ÚTIL			\$ 9.462.352.079,57
COSTOS FINANCIEROS	4,65%		\$ 10.708.944.509,71
COSTOS DE VENTAS	3,00%		\$ 6.906.826.335,45
TOTAL COSTOS			\$ 159.162.512.202,01
UTILIDAD	18,00%		\$ 41.440.958.012,70
VALOR DEL LOTE	12,87%		\$ 29.624.074.300,29
VALOR UNITARIO DE TERRENO PARA PREDIO RESIDENCIAL			\$ 210.335,99
VALOR PROPUESTO PARA M² DE TERRENO "ÁREA EN FRANJA DE TRANSICIÓN URBANO AMBIENTAL FT-1 COTAS 2650 - 2700 msnmm"			\$ 210.000,00
VALOR PROPUESTO PARA M² DE TERRENO "ÁREA SUBURBANA COTA > 2700 msnmm NO URBANIZABLE"			\$ 16.000,00
VALOR M2 DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA			\$ 100.915,98
VALOR M2 DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA PROPUESTO			\$ 101.000,00

FECHA: Febrero de 2012

ELABORÓ: INGENIERO LEONARDO PALACIO HERNÁNDEZ

COSTOS FINANCIEROS AC 6/90		
FECHA	DTF	VALOR
AGOSTO DE 2008	9,89%	
COSTO DIRECTO M2		\$ 1.533.151,31
COSTOS DIRECTOS TOTAL		\$ 110.404.947.111,28
COSTO DE URBANISMO		\$ 9.462.352.079,57
SUBTOTAL		\$ 119.867.299.190,85
% DE COSTOS DIRECTOS	60%	\$ 71.920.379.514,51
COSTO FINANCIERO	14,89%	\$ 10.708.944.509,71
COSTO FINANCIERO SOBRE VENTAS	4,65%	\$ 10.708.944.509,71



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

MODIFICACIONES AL INFORME.

POTENCIAL DE DESARROLLO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

A la fecha 4 de agosto de 2008, el sector en donde se ubicará el proyecto "Plan Parcial Altamira", tenía dos franjas con diferente normatividad como se muestra a continuación:

- 1- **Suelo Suburbano de Expansión** (Área Bruta: 186.883,12m²):

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL A AGOSTO DE 2009, SE TUVO EN CUENTA LA NORMATIVIDAD EXISTENTE A ESTA FECHA, USOS AGRÍCOLAS; SE PROCEDIÓ A REVISAR LA INFORMACIÓN DE VALORES DE TERRENO RURAL DETERMINADOS POR EJERCICIOS DE COSTOS DE PRODUCCIÓN E INGRESOS, ESTOS FUERON CALCULADOS POR LA U.A.E.C.D. PARA EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NORTE, OBTENIÉNDOSE LOS SIGUIENTES RESULTADOS:

ACTUALIZACIÓN DE VALOR RURAL DE 2004 A 2009				
AÑO	IVIUR	VALOR		
		VALOR DE TERRENO POR METRO CUADRADO OBTENIDO MEDIANTE EJERCICIO DE COSTOS DE PRODUCCIÓN.	VALOR DE TERRENO POR METRO CUADRADO OBTENIDO MEDIANTE EJERCICIO DE INGRESOS	
2004	1,0029	\$ 13.129	\$ 14.117	
2005	1,0250	\$ 13.457	\$ 14.470	
2006	1,0450	\$ 14.063	\$ 15.121	
2007	1,0400	\$ 14.625	\$ 15.726	
2008	1,0177	\$ 14.884	\$ 16.004	
2009	1,0333	\$ 15.380	\$ 16.538	

Se toma los resultados obtenidos y se procesan estadísticamente, para verificar su correlación y así determinar el valor a adoptar por metro cuadrado de terreno.

No.	DATOS	VALOR
3	VALOR DE TERRENO POR METRO CUADRADO OBTENIDO MEDIANTE EJERCICIO DE COSTOS DE PRODUCCIÓN.	\$ 15.380
4	VALOR DE TERRENO POR METRO CUADRADO OBTENIDO MEDIANTE EJERCICIO DE INGRESOS	\$ 16.538
PROMEDIO		\$15.959,03



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

Nº DE DATOS	2
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	818,418
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,13%

En conclusión se adopta el valor del metro cuadrado de suelo agrícola para el Suelo Suburbano de Expansión (Área Bruta: 186.883,12 m²) a \$16.000,00 / m².

2- Zona de Transición Urbana Ambiental ZTUA - Franja de Transición Urbano Ambiental FT-1 (Área Bruta: 145.478,34 m²):

Luego de descontar al área bruta ubicada en esta franja, la afectación por red de alta tensión (4.636,66 m²), se obtiene el área neta urbanizable (140.841,68 m²); a la cual posteriormente se debe descontar el 25% de para cesión tipo A (36.369,59 m²) y el área correspondiente a vías intermedias y locales (12.022,39 m²) y se obtiene el área útil de 92.449,70 m².

La mayor edificabilidad, aplicando los índices de ocupación (0,15), la altura 10,30 metros, cuatro (4) pisos máximo (altura por piso de 3,12 metros) y altura definitiva 3,3 pisos, se obtiene un área total construida de 72.011,78 m².

Se proyecta construir casas, por ende los puntos fijos no se tienen en cuenta y el área a comparar es de la misma magnitud que el área total construida.

Para obtener el área vendible (70.041,85 m²), se descuenta del área a comparar, el equipamiento comunal construido (1.969,93 m²).

Al aplicar la densidad de 20 viviendas por hectárea neta urbanizable, Se proyectan 282 unidades de vivienda, con áreas de 248,38 m² de área privada.

Según la demanda de parqueaderos, se requieren de 2 cupos privados por unidad de vivienda y un cupo de visitantes por cada 7 unidades de vivienda. Esto es 564 unidades privadas y 40 de visitantes.

Los datos de venta de las unidades finales (casas) aplicados en el presente estudio son producto del mercado de inmuebles comparables en el sector para el año 2008; el valor por metro cuadrado sobre área privada es de \$3'287.000,00.

Las unidades de parqueo privado, se incluyen dentro del valor de venta de las casas.

Los costos por metro cuadrado de construcción fueron tomados de la revista especializada CONSTRUDATA. No 147 para el ítem "Unifamiliar Medio - Medio" de \$1'144.180; de acuerdo con dicha publicación, la unidad presenta 109 metros cuadrados con acabados intermedio. Los proyectos en venta hacen referencia a casas con instalaciones y acabados de lujo, por ende se procede a realizar un presupuesto para adicionar y mejorar las condiciones del precio base "Unifamiliar Medio - Medio"; los costos son tomados de la



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

misma publicación (ver anexos). El costo final por metro cuadrado (\$1'834.205,44) se obtuvo para el tipo de proyecto específico en venta.

Los costos de urbanismo son producto de la aplicación del factor establecido por la Lonja de propiedad Raíz de Bogotá D.C., para zonas con densidad restringida como se muestra a continuación:

costos urbanismo AC 6 90 CASAS	
234,00	Densidad / Ha
\$ 983.878.395,36	Valor vivienda
0,0411	factor urbanismo densidad restringida
\$ 9.462.352.079,57	Valor urbanismo

Los cálculos anteriormente expuestos se ciñen a las nuevas especificaciones técnicas emanadas por la SDP en el estudio técnico que acompañan los oficios con radicado 2-2012-06976 (SDP) / ER 3290 (U.A.E.C.D.) y 2-2012-05990 (SDP) / ER 2831 (U.A.E.C.D.).

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA:

De acuerdo con los valores resultantes de los análisis comparativos establecidos en los dos escenarios temporales y normativos se procedió a realizar el cálculo del efecto plusvalía.

Con base en lo anterior, el valor para el primer escenario normativo para agosto de 2008 (antes de la acción urbanística), se indexa a agosto de 2009 y posteriormente se compara con el valor a agosto de 2009 (después de la acción urbanística), obteniendo una diferencia de valor de \$45.710,94 por metro cuadrado sobre el área bruta de terreno.

De acuerdo con los resultados de la comparación del mercado inmobiliario y de los potenciales de desarrollo realizados, se concluye que sí existe efecto plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón al cambio de usos agroforestales a urbanos y a los índices de edificabilidad que se adoptan con el Decreto 333 de 4 de agosto de 2009 "Plan Parcial Altamira".

I.1.1 CONSIDERACIONES

EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", SE UBICA EN EL SECTOR NOROCCIDENTAL DE LA CIUDAD, DENTRO DEL ÁREA CONOCIDA POPULARMENTE COMO CASA BLANCA DE SUBA, EN LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D. C., PRÓXIMO DE IMPORTANTES VÍAS QUE FACILITAN SU ACCESO, DONDE SE HAN SITUADO CONJUNTOS RESIDENCIALES EL INTERIOR DEL BARRIO CON VIVIENDA CAMPESTRE DE TIPO SOCIOECONÓMICO ALTO.

LA ZONA SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN Y SE MEZCLAN NIVELES SOCIOECONÓMICOS ENTRE EL MEDIO Y EL ALTO, LA



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

MALLA VIAL PRESENTA UN BUEN ACCESO AL SECTOR, LA DOTACIÓN DE SERVICIOS LA REALIZA EL SECTOR DE SUBA CENTRO.

TENIENDO EN CUENTA LAS DOS NORMATIVIDADES ESTABLECIDAS PARA EL ÁREA OBJETO DE ESTUDIO, SE OBSERVA QUE LA REGLAMENTACIÓN ANTERIOR CLASIFICABA AL PREDIO EN DOS ZONAS, UNA AGRO FORESTAL Y LA SEGUNDA URBANA CON DENSIDAD RESTRINGIDA; HOY POR EL CONTRARIO, SEGÚN EL DECRETO NO. 333 DEL 4 DE AGOSTO DE 2009, LAS CONDICIONES DE REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SE MEJORAN PERMITIENDO USOS URBANOS (VIVIENDA) Y POR LO TANTO SE PRESENTA UN AUMENTO SIGNIFICATIVO EN LA EDIFICABILIDAD; MOSTRANDO QUE SÍ EXISTE HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

EL CÁLCULO FINALMENTE PRESENTADO EN ESTE DOCUMENTO HACE REFERENCIA A LA INFORMACIÓN APROBADA EN EL ESTUDIO ORIGINAL Y MODIFICADO CON LOS PARÁMETROS TÉCNICOS ESPECIFICADOS EN EL ESTUDIO TÉCNICO EMANADO POR LA SDP QUE ACOMPAÑA A LOS OFICIOS CON RADICADO 2-2012-06976 (SDP) / ER 3290 (U.A.E.C.D.) Y 2-2012-05990 (SDP) / ER 2831 (UAECD.).

PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

DECRETO 333 DE 2009			
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA			
PLAN PARCIAL "ALTAMIRA" - LOCALIDAD DE SUBA			
VALOR M ² AGOSTO 4/ 2008	VALOR M ² DEFLACTADO A AGOSTO 4/ 2009	VALOR M ² AGOSTO 4/ 2009	PLUSVALÍA
\$ 101.000,00	\$ 104.289,06	\$ 150.000,00	\$ 45.710,94

De igual forma, mediante radicación 1-2012-07914 de 21 de febrero de 2012, la UAECD se pronunció acerca de los argumentos del recurrente en concordancia con lo anteriormente expuesto. Sobre algunos de los argumentos, la UAECD manifestó expresamente que la competencia para pronunciarse corresponde a la SDP, y sobre los cuales la Dirección de Planes Parciales efectivamente se pronunció, y cuyos apartes se encuentran incorporados al presente acto administrativo. Ahora bien sobre los argumentos que le competen a UAECD, este Despacho procede a exponerlos a continuación.

Sobre las Observaciones y objeciones al "Informe del Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira", realizadas por el recurrente y particularmente sobre el análisis de costos, en los referente al cálculo de la utilidad del 18% para el proyecto inmobiliario del Plan Parcial Altamira, el cual según el recurrente, se acomodaron los resultados a una utilidad inexistente del 18%.



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

Al respecto, la UAECD expresó que:

“(…) en término de la ley, las plusvalías para el caso que nos atañen se calculan basados en aplicación de la técnica de valoración establecida en el artículo 4° de la Resolución 620 de 2008 como método residual, (sic).

Como es apreciable en la metodología del cálculo, la utilidad juega un papel muy importante en la estructura de costos de un proyecto inmobiliario, razón por la cual recurrimos a los constructores de productos inmobiliarios para que nos suministren información específica de las utilidades proyectadas por ellos en sus análisis de proyección financiera. Esta técnica es utilizada no solo por nosotros sino por todo el gremio inmobiliario, metodología avalada normativamente y de amplia aplicación en el mundo.

Como resultado de la investigación con el gremio constructor e inmobiliario, se obtuvo que el porcentaje de utilidad de proyectos similares al planteado para el cálculo de plusvalía del “Plan Parcial Altamira” oscila entre el 18% y el 22%.

Por otra parte se realiza un supuesto económico de rentabilidad del dinero, en el que se tiene en cuenta varios aspectos, como son:

La renta del dinero se proyecta como mínimo en el D.T.F., es decir los redimientos que la banca puede generar por la inversión con un nivel de riesgo mínimo. Es decir que un posible inversionista debe evaluar que la rentabilidad del negocio debe ser superior a la que la banca ofrece para tomar la decisión de colocar el dinero en un proyecto distinto.

Luego la utilidad esperada proyectando ventas a un año para un proyecto VIS o VIP debe ser la rentabilidad del D.T.F. más 3 puntos, (D.T.F. 9,89% E.A. para la fecha del Plan Parcial Altamira, + 3 puntos = 12,89% E.A.), reflejado sobre el nivel de ventas es aproximadamente del 8 al 9%.

Luego el nivel de utilidad de acuerdo con el producto inmobiliario, debe incrementar de acuerdo con el nivel de inversión, el tiempo de retorno de esta y el riesgo.

Los proyectos de acuerdo al nivel de demanda requieren de mayor o menor tiempo para el proceso de ventas, es decir, que existen mayor número de compradores de viviendas económicas que de viviendas con mayor costo, y por ende el tiempo de comercialización es más largo. De este modo el retorno de la inversión se traduce en mayor tiempo y mayor posibilidad de riesgo, pues en instantes de tiempo de cortos los fenómenos económicos de recesión y expansión son menos frecuentes que en periodos largos de tiempo.

En consecuencia un proyecto de estrato 3 por ejemplo se estima su utilidad entre un 10% y 12%, teniendo un número igual de unidades vendibles requiere de menor inversión que un proyecto estrato 4, 5 o 6, que la cantidad de demandantes es mayor, traduciendo esto en un riesgo de comercialización, retorno de inversión mas rápido y menor riesgo.

Es entonces lo que llevó a la tarea de establecer niveles de utilidad de acuerdo al producto inmobiliario ofertado por los constructores. Específicamente para el caso se tuvo en cuenta



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía*"

que el proyecto tiene un gran número de unidades, que el tipo de proyecto inmobiliario planteado requiere de una gran inversión por vivienda y que el tiempo de comercialización es aproximadamente de 3 años como mínimo, se estima una utilidad del 18% de las ventas, luego de realizar un análisis comparativo con proyectos desarrollados en sectores como Niza suba y Casa blanca suba, de productos inmobiliarios similares como lo es el proyecto Brantevilla, (Ubicado en la Avenida Suba con Avenida Boyacá) con un número de unidades proyectadas muy inferior al Plan Parcial Altamira y que su construcción data desde el año 2008 y a la fecha aún sigue en proceso de edificación.

Se debe tener en cuenta que en términos económicos el riesgo de la inversión a largo plazo en proyectos de construcción, incluye aumento en los costos de construcción inesperados, nivel de inversión alto, comercialización lenta, lo cual se traduce en un nivel de utilidad mayor.

En conclusión el 18% de las ventas fue un nivel de utilidad establecido de acuerdo con varios aspectos tenidos en cuenta específicamente para este proyecto, con análisis financieros, contables y entrevistas con el gremio inmobiliario.

(...)"

El recurrente también observó que la Administración desconoció la aplicación de las normas referentes al cumplimiento de la obligación de destinar suelo para vivienda de interés social en los proyectos sometidos al Tratamiento de Desarrollo, como es el caso del Plan Parcial Altamira, frente a lo cual la UAECD anotó lo siguiente:

"(...)

El ejercicio planteado para el Plan Parcial Altamira contempla suplir la demanda de VIS o VIP por fuera del área que comprende el Plan como estipulan los artículos 41 y 42 del Decreto 327 de 2004; esto quiere decir que quien ejecuta debe plantear un proyecto adicional proyectar sus ventas, costos y utilidades con base en las especificaciones de este tipo de vivienda.

Lo anterior un costo dentro del proyecto del Plan Parcial Altamira, simplemente contempla una obligación, es decir que desarrollar un proyecto VIS o VIP demanda la ejecución de obras que se sustentan a sí mismas y que no requiere de financiación de otro proyecto.

En la ciudad de Bogotá existe un sinnúmero de proyectos de interés social y prioritario sustentados en sí mismos es decir que el constructor simplemente adquiere la posibilidad de construir un terreno por cualquiera de sus modalidades (compra, asociación, fiducia, etc....), proyecta las ventas de este, lo construye y obtiene una utilidad. Estos proyectos proyectan factibilidades económicas que se sustentan en si mismos utilizando todas las ventajas y desventajas de estos, sin alterar a otros proyectos No. VIS o No. VIP.

Por ende si se tuvo en cuenta esta obligación dentro de la proyección del Plan Parcial Altamira como traslado de la obligación a otro proyecto."



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

Afirmó el recurrente que el "análisis de costos" cometió otro error, ya que "registra un valor global por obras de urbanismo, sin desglosar cuál es el valor en pesos por metro cuadrado de suelo para vías de la malla intermedia local, y se agrupa con los metros cuadrados de cesiones obligatoria".

"(...)

Los costos de urbanismo son producto de la aplicación del factor establecido por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, para zonas con densidad restringida como se muestra a continuación:

422,55	Densidad / Ha
\$ 488.514.236,97	Valor vivienda
0,0411	factor urbanismo densidad restringida
\$ 8.483.924.867,41	Valor urbanismo

183,37	Densidad / Ha
\$ 678.808.179,50	Valor vivienda
0,0411	factor urbanismo densidad restringida
\$ 5.115.720.063,97	Valor urbanismo

En dicho estudio se estudiaron proyectos en distintos sectores de la ciudad desarrollados en zonas con densidad restringida, el proyecto de este es un índice del costo del urbanismo total sobre el valor de la venta de la vivienda.

El costo total del urbanismo anterior es resultado de la multiplicación del número de viviendas * el valor de vivienda * el factor del urbanismo.

Finalmente, señaló otra imprecisión con respecto al valor por m2 de construcción para vivienda multifamiliar alto, cuyos valores no son coincidentes con los establecidos en Construdata y los registrados, lo que arroja una diferencia de \$48.433.41 pesos m2 de construcción. Al respecto la UAECD estimó que:

"El valor final (\$1.285.539.41) es resultado de ajustar el valor obtenido de la Revista Construdata para un edificio de 4 pisos a uno de 5 pisos que requiere el proyecto, de acuerdo con la densidad estructural, así:

INCREMENTO COSTOS POR MAYOR ALTURA Y DENSIDAD ESTRUCTURAL (FUENTE: CONSTRUDATA No. 147)				
COSTOS TOTALES- MULTIFAMILIAR ALTO (EDIFICIO BASICO)		1.237.106,00	\$1.237.106	100,00%
COSTO DE ESTRUCTURA TODO COSTO (ESTRUCTURA)		\$ 263.007	\$ 263.007	100,00%
AJUSTE DE ESTRUCTURA	94%		\$ -	0,00%
COSTO TOTAL MENOS COSTO ESTRUCTURA		\$974.099	\$974.099	



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

INCREMENTO DE ESTRUCTURA POR PISO			\$ 7.890	3,00%
No. PISOS ESTRUCTURA - No. PISOS EDIFICIO BASICO- No. PISOS		6	4	5
TOTAL INCREMENTOS ESTRUCTURA PISOS ADICIONALES			\$7.890	3%
INCREMENTO EFECTIVO CON RELACIÓN AL EDIFICIO BASICO				0,64%
COSTO NUEVO EDIFICIO SIGUIENTE AÑO				\$1.285.539,41

La revista especializada Construdata muestra que el costo de \$1.237.106, oo hace referencia a un edificio de cuatro (4) pisos de altura. El Plan Parcial Altamira requiere de edificaciones de cinco (5) pisos de altura, en el cálculo anterior simplemente se adiciona un porcentaje a la costo de la estructura, ajustando el costo para una edificación de cinco (5) pisos".

Con lo anterior, se da respuesta a las observaciones de orden técnico del recurrente al *Informe Técnico Elaborado por la UAEC*.

6.7 Supuestas vulneraciones en el trámite de la liquidación de plusvalía para el Plan Parcial Altamira

En cuanto a los aspectos procedimentales y la violación de los derechos constitucionales, expresó el recurrente que existe falsa motivación de la resolución impugnada, que se vulneró el principio del debido proceso y que se generó un daño antijurídico, como quiera que el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y el 1° del Decreto Distrital 084 de 2004 establecen que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la acción urbanística debe solicitarse la estimación del mayor valor por metro cuadrado de cada una de las zonas o subzonas objeto de reglamentación. En el presente caso, la solicitud de liquidación del Plan Parcial Altamira se realizó mediante oficio 2-2009-30470 del 27 de agosto de 2009, 15 días hábiles después de la expedición del Decreto Distrital 333 de 2009.

De otro lado consideró que es causal de nulidad del acto de liquidación, la violación de los términos establecidos en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, toda vez que se expidió la



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

liquidación 2 años y un mes después de la expedición del Decreto 333 de 2009. Finalmente, concluyó que no tuvo oportunidad de ejercer su derecho de defensa frente al memorando 3-2008-10954 de 2008, expedido por la Dirección de Economía Urbana y el estudio realizado por la UAECD, como quiera que no se le corrió traslado para los efectos.

Para dar respuesta al presente argumento es necesario hacer un análisis del procedimiento que surtió la liquidación de plusvalía realizada en la resolución que se recurre y el fundamento legal del mismo. De esta manera, se produjo inicialmente la "sujeción" del Plan Parcial a las normas sobre participación en plusvalía, según la aplicación del Decreto 333 de 2009, teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 42 de este decreto, se estableció que para el Plan Parcial Altamira se configuran hechos generadores por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, así como por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

Con posterioridad y conforme a lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 3 del Decreto 084 de 2004², la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la SDP solicitó al Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) efectuar el *cálculo de plusvalía* para el Plan Parcial Altamira mediante oficio radicado 2-2009-30470 de 27 de agosto de 2009.

El Director de la UAECD en respuesta a la anterior solicitud, remitió a la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica de la SDP, el cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial Altamira, con oficio UAECD 2010EE7446 de 15 de abril de 2010. De acuerdo con este estudio técnico se determinó la existencia de hechos generadores de plusvalía por cambio de en el régimen y zonificación de usos del suelo, así como por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad y se produjo después la revisión por parte de a SDP de la aplicación de las normas urbanísticas empleadas para estimar el efecto plusvalía, mediante aclaraciones realizadas a la UAECD, las cuales fueron respondidas mediante oficios 1-2010-51105 de 15 de diciembre de 2010 y 1-2011-08086 de 3 de marzo de 2011.

² "ARTÍCULO 3.- Competencia para la revisión del cálculo y la liquidación de la participación de la plusvalía. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital se encargará de revisar que el cálculo del efecto plusvalía se haya realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin. Una vez el Departamento Administrativo de Planeación Distrital esté conforme con el cálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de la zona o subzona objeto de la plusvalía, realizado por la entidad o persona evaluadora, procederá a liquidar el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma. Del resultado final del anterior procedimiento, se dejará soporte en un informe técnico que recoja el proceso de cálculo del efecto plusvalía. Con base en este informe técnico se procederá a expedir y notificar a los propietarios o poseedores, la liquidación del efecto de plusvalía y el monto de la participación de plusvalía, de conformidad con lo determinado por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y las normas reglamentarias. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital actualizará el monto de la participación en plusvalía de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor".



Continuación de Resolución No. _____

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira” ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

Finalmente de acuerdo con el informe de cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira suscrito por la UAECD, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la resolución que hoy se recurre.

Nótese entonces que la Resolución No. 1208 de 2011, no infringe las normas legales, no está falsamente motivada, no vulneró el debido proceso, ya que para su expedición, la Secretaría Distrital de Planeación atendió el procedimiento indicado en las normas vigentes.

Ahora bien, cuando el recurrente se refiere a la violación o incumplimiento de términos, no especifica concretamente cómo se genera tal incumplimiento, por lo que no es posible responder con precisión su argumento. De todas formas el incumplimiento de este tipo de plazos no implica la pérdida de la competencia, toda vez que este tipo de términos no es preclusivo, salvo que la ley lo establezca expresamente. En este sentido se pronunció el Consejo de Estado en sentencia de 29 de octubre de 2009, al expresar que: *“Ahora bien, en general, los términos procesales que tiene el Estado para proferir las decisiones correspondientes son términos de tipo perentorio pero no necesariamente preclusivos. Es decir que, así esté vencido un plazo, la decisión correspondiente resulta válida y eficaz, salvo que el legislador expresamente haya consagrado otra disposición como cuando estipula la preclusión del término en el sentido de indicar que la Administración pierde competencia para decidir y que, en su lugar, surja el acto ficto o presunto favorable al administrado.”*³. La liquidación, por tanto, en todo caso goza de validez y eficacia.

Es del caso precisar que tanto la jurisprudencia nacional como el derecho comparado, han coincidido en establecer el concepto de *plazo razonable* en las decisiones judiciales o administrativas, frente a una posible mora. En este sentido se ha pronunciado el Consejo Superior de la Judicatura⁴, con cita de la Corte Interamericana, al señalar que:

*“Al respecto y frente a la mora, es menester traer a colación estimaciones sobre el plazo razonable, que para casos como éste donde se sobrepasan aquellos legales, sirve de fundamento para estimar la posibilidad o no de falta disciplinarias. Así, por ejemplo la Corte Interamericana ha establecido que: “ (...) respecto del plazo razonable contemplado en el artículo 8.1 de la Convención Americana, que es preciso tomar en cuenta tres elementos para determinar la razonabilidad del plazo en el que se desarrolla un proceso : a. complejidad del asunto, b. actividad procesal del interesado, c. conducta de las autoridades judiciales. No obstante, la pertinencia de aplicar esos tres criterios para determinar la razonabilidad del plazo de un proceso depende de las circunstancias de cada caso. En efecto dadas las particularidades del presente caso, la Corte analizará la razonabilidad de duración de cada uno de los procedimientos, cuando ello resulte posible y pertinente”*⁵.

³ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta. Consejero Ponente: Hugo Fernando Bastidas Barcenás. Bogotá, D. C., veintinueve (29) de octubre de dos mil nueve (2009). Radicación número: 25000-23-27-000-2004-92213-01(16482)

⁴ Sentencia absolutoria del Consejo Superior de la Judicatura del 27 de abril de 2011

⁵ Traído del caso Escue Zapata Vs. Estado Colombiano (Sentencia del 4 de julio de 2007).



Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

Con base en lo anterior, los términos de la Administración para proferir las decisiones son de orden perentorio y no preclusivos, de tal forma que la Administración no pierde competencia para decidir válidamente, a menos que así lo establezca la Ley, y tales decisiones se tomarán, dentro de lo que se ha considerado por la jurisprudencia nacional y comparada, como plazo razonable.

Este despacho considera entonces que no ha existido violación al derecho defensa y del debido proceso del recurrente, como quiera que precisamente se encuentra resolviendo el recurso presentado contra la Resolución 1208 de 2011, presentado y sustentado en ejercicio de sus derechos constitucionales. Ahora bien cuando se refiere a los actos sobre los cuales no se le corrieron traslado, específicamente el memorando 3-2008-10954 de 2008, expedido por la Dirección de Economía Urbana y el estudio realizado por la UAECD, es necesario aclarar que los mismos son actos de mero trámite y por consiguiente no tienen recursos en la vía gubernativa, y que en todo caso hacen parte del expediente y frente a ellos el recurrentes se ha pronunciado en su escrito.

En conclusión, teniendo en cuenta que la Dirección de Planes Parciales consideró procedente modificar las tablas de establecimiento de área útil y de establecimiento de área construida en el escenario del Acuerdo Distrital 6 de 1990, así como la tabla de comparación del potencial de edificabilidad entre el Acuerdo 6 de 1990 y el POT (Plan Parcial Altamira), teniendo en cuenta el análisis realizado a la aplicación del marco normativo del Acuerdo 6 de 1990, en cuanto al área suburbana por encima de la cota 2700 (Acuerdo 6 de 1990); a la aplicación de los índices de ocupación y densidad para suelo urbano; a la cuantificación de las áreas de cesión de vías intermedias y locales de las áreas de afectación por afectación de servicios públicos, a raíz de lo cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital cambió el valor por metro cuadrado definido en la Resolución 1208 de 2011, expedida por esta entidad, este despacho procederá a modificar el cuadro del artículo 1° de la mencionada Resolución.

Con respecto a la comunicación con radicado 1-2012-14851 de 28 de marzo de 2012, presentada por el Doctor Angel Giovanni Gonzalez Ricaurte, en calidad de apoderado de la sociedad Acción Sociedad Fiduciaria S.A., por medio del cual realiza observaciones al oficio 1-2012-13333 de 20 de marzo de 2012, expedido por la UAECD, este Despacho considera que si tal solicitud hiciera parte del recurso de reposición que en el presente acto se discute, el mismo no es procedente toda vez que se encuentra por fuera del término de presentación y sustentación del mismo, y si se entendiera que se encuentra impugnando el oficio antes referido, sería igualmente improcedente, ya que estos actos son de trámite y no admiten recurso alguno. Por lo tanto la solicitud referida resulta improcedente.

En mérito de lo expuesto,



0 4 9 1

02 ABR. 2012

Continuación de Resolución No. _____

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D. C., "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Altamira" ubicado en la Localidad de Suba, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar el cuadro contenido en el artículo 1° de la Resolución No. 1208 del 9 de septiembre de 2011, expedida por la entonces Secretaría Distrital de Planeación, el cual quedará de la siguiente manera:

DECRETO 333 DE 2009			
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA			
PLAN PARCIAL "ALTAMIRA" - LOCALIDAD DE SUBA			
VALOR M² AGOSTO 4/ 2008	VALOR M² DEFLACTADO A AGOSTO 4/ 2009	VALOR M² AGOSTO 4/ 2009	PLUSVALÍA
\$ 101.000,00	\$ 104.289,06	\$ 150.000,00	\$ 45.710,94

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución al doctor ANGEL GIOVANNY GONZÁLEZ RICAURTE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.780.619 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional de abogado No. 131.333, del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado especial de la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., advirtiéndole que con la presente Resolución se agota la vía gubernativa.

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido de esta decisión a la Secretaría Distrital de Hacienda, para lo de sus competencias.

ARTÍCULO CUARTO: Remitir el expediente al Archivo Central de esta Secretaría, una vez en firme el presente acto.

Dada en Bogotá D. C. a los 02 ABR. 2012

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO
Secretaria Distrital de Planeación

Vo. Bo. Diego Isaías Peña Porras - Subsecretario Jurídico.
Aprobó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez - Directora de Trámites Administrativos
Proyectó: Diana Milena Díaz Escudero- Profesional Especializado.