



RESOLUCIÓN No. 1208 DE 2011

09 SEP 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.**

**LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

Que el artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece:

*"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten."*

Que el Alcalde Mayor, mediante el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004 *"Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía"*, asignó a la actual Secretaría Distrital de Planeación la función de revisión del cálculo y liquidación del efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.

Que el artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 señala:

*"Artículo 15. Dirección de Planes parciales. Son funciones de la Dirección de Planes Parciales, de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes:*

*(...)*

*d). Elaborar conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales."*



Continuación de la Resolución ***“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 la Subsecretaría de Planeación Territorial a través de las Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó a la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la entidad mediante memorando No. 3-2008-06836 del 29 de agosto de 2008, realizar el precálculo del efecto plusvalía para el Plan parcial Altamira ubicado en la localidad de Suba.

Que la Dirección de Economía Urbana envió a la Subsecretaría de Planeación Territorial el precálculo de plusvalía para el Plan Parcial Altamira mediante memorando radicado No. 3-2008-10954 del 4 de diciembre de 2008. En dicho oficio se señala:

*“(…) Por otra parte, el ejercicio se realizó a pesos de octubre de 2007, es decir, asumiendo que el Plan Parcial se aprueba en el año en curso.*

*En conclusión, la estimación arroja un efecto plusvalía por metro cuadrado de \$69.167 pesos y una participación equivalente al 50% de \$34.584 a pesos de Octubre de 2008, aplicable sobre el área bruta (…)*”

Que mediante el Decreto Distrital 333 del 4 de agosto de 2009 fue adoptado el Plan Parcial Altamira ubicado en la Localidad de Suba.

Que de conformidad con el parágrafo del artículo 2 del Decreto Distrital 333 de 2009, los predios incluidos en este plan parcial son los que se relacionan a continuación:

“(…)

<b><i>Predio</i></b>	<b><i>Matricula Inmobiliaria</i></b>	<b><i>Área (M2)</i></b>	<b><i>Observaciones</i></b>
<i>Altamira</i>	<i>50N-20105378</i>	<i>183.630,29</i>	<i>Predio totalmente incluido en el ámbito del Plan Parcial.</i>
<i>La Arcana</i>	<i>50N-20358905</i>	<i>78.366,52</i>	<i>Predio totalmente incluido en el ámbito del Plan Parcial.</i>
<i>La Suiza</i>	<i>50N-611818</i>	<i>7.721,31</i>	<i>Predio totalmente incluido en el ámbito del Plan Parcial.</i>
<i>El Espino</i>	<i>50N-20132275</i>	<i>30.664,96</i>	<i>Predio parcialmente incluido en el ámbito del Plan Parcial*</i>
<i>Carintia A</i>	<i>50N-20009310</i>	<i>15.836,81</i>	<i>Predio totalmente incluido en el ámbito del Plan Parcial.</i>
<i>De Bedout</i>	<i>50N-262889</i>	<i>5.461,41</i>	<i>Predio totalmente incluido en el ámbito del Plan Parcial.</i>
<i>El Mirador</i>	<i>50N-491386</i>	<i>3.823,04</i>	<i>Predio parcialmente incluido en el ámbito del Plan Parcial*</i>
<i>San Gabriel</i>	<i>50C-792662</i>	<i>2.697,00</i>	<i>Predio totalmente incluido en el ámbito del Plan Parcial</i>
<i>Arias</i>	<i>50N-346754</i>	<i>4.160,10</i>	<i>Predio totalmente incluido en el ámbito del Plan Parcial</i>

*JAC.*



Continuación de la Resolución ***“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.”***

*\*Nota (1). Los predios que aparecen parcialmente incluidos obedecen a la delimitación del plan parcial, en la que se excluyen las porciones de tales predios que están localizados en Área Forestal Distrital.”*

(...)

Que el artículo 42 del Decreto Distrital en mención, dispone:

*“PARTICIPACION DISTRITAL EN PLUSVALÍA. 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 de suelo, así como por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.”*

Que mediante oficio con radicación No. 2-2009-30470 del 27 de agosto de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación a través de 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 Altamira, ubicado en la Localidad de Suba.

Que la Señora Ana Fernanda Urrea F. mediante comunicación con radicado en la Secretaría Distrital de Planeación No. 1-2010-15618 del 15 de abril de 2010, solicitó a la Dirección de Economía Urbana *“(…) la totalidad de los soportes mediante los cuales están procediendo a calcular la plusvalía del Plan Parcial Altamira, adoptado mediante Decreto 333 del 4 de agosto de 2009, ya que no debe haber lugar a ella…”*

Que la Dirección de Economía Urbana a través del oficio con radicado SDP No. 2-2010-19491 del 27 de mayo de 2010 dio respuesta a la petición presentada por la señora Ana Fernanda Urrea donde señaló:

*(…) Ahora bien, teniendo en cuenta que fue un Decreto Distrital –expedido por el Alcalde mayor, el que estableció cuáles son los hechos generadores de plusvalía del Plan Parcial Altamira, no es competencia de la Secretaría Distrital de Planeación resolver las controversias que tenga el particular frente a lo que haya decidido aquel acto administrativo, que, entre otras cosas, está revestido de la presunción de legalidad.*

*Por el contrario en razón de que tal decreto es capaz de producir efectos jurídicos, la obligación de la SDP es cumplir aquellas obligaciones que le correspondan, entre las que se encuentra el solicitar el cálculo definitivo de la plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), para posteriormente expedir una resolución que la liquide definitivamente. (...)*

Que el abogado Juan Manuel González Garavito apoderado del Fideicomiso Altamira, a través del oficio No. 1-2010-41188 del 30 de septiembre de 2010 solicitó a la SDP la *“Certificación de no existencia del efecto plusvalía para los predios que hacen parte del Plan Parcial Altamira.”*

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 2-2010-39974 del 25 de octubre de 2010 dio respuesta a la petición descrita anteriormente.



Continuación de la Resolución ***“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.1-2010-49853 del 03 de diciembre de 2010, nuevamente el abogado Juan Manuel González Garavito apoderado del Fideicomiso Altamira solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación la *“Constitución de renuencia.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Economía Urbana mediante oficio No. 2-2010-47934 del 28 de diciembre de 2010 emitió respuesta al derecho de petición presentado por el señor Juan Manuel González Garavito, apoderado del Fideicomiso Altamira.

Que mediante oficio No. 2010EE7446 con radicado en la Secretaría Distrital de Planeación No. 1-2010-15874 del 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, el cual señala:

*“(…)*

*NORMATIVA ANTERIOR A LA ACCION URBANÍSTICA.*

*Antes de la entrada en vigencia de la UPZ 27 Suba y el Plan Parcial “Altamira”, los predios se encontraban reglamentados por el Acuerdo 6 del 8 de mayo de 1990, por medio del cual se definen dos tipos de normatividad.”*

*NORMATIVA CON LA ACCION URBANÍSTICA.*

*Expedido el Decreto Distrital 190 de fecha 22 de junio de 2004 por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de fecha 28 de julio de 2000 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, D.C. (POT) y 469 de fecha 23 de diciembre de 2003 por el cual se revisa el POT, la U.P.Z. 27 – Suba reglamentada mediante Decreto 615 de fecha 29 de diciembre de 2006, el Decreto 436 de fecha 19 de octubre de 2006 por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios y una vez reglamentado y aprobado el Plan Parcial “Altamira”, mediante Decreto 333 de fecha 4 de agosto de 2009 (...)*

*CONSIDERACIONES*

*Teniendo en cuenta las dos normatividades establecidas para el área objeto de estudio, se observa que la reglamentación anterior clasificaba en dos zonas, una agro forestal y la segunda urbana con densidad restringida; hoy por el contrario, según el Decreto 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 si existe hecho generador de plusvalía.*

*(…)”*

Que mediante memorando SDP No. 3-2010-05074 del 19 de abril de 2010 la Dirección de Economía Urbana remite a la Dirección de Planes Parciales de esta Entidad, el informe técnico del cálculo de efecto plusvalía del Plan Parcial Altamira realizado por la Unidad Administrativa



*Ed.*



Continuación de la Resolución ***“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.”***

Especial de Catastro Distrital, con el fin de ser analizadas y se informe a esa Dirección si se presentan objeciones y/o nuevas observaciones.

Que según comunicación con radicación No. 2-2010-14507 del 23 de abril de 2010, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación procedió a realizar las respectivas revisiones y consecuentes objeciones al informe del “Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira” elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, tal y como se expone a continuación:

“(…)

La Dirección de Economía Urbana tiene las siguientes observaciones:

- 1) *En la página 21 del informe – potencial de desarrollo antes de la acción urbanística - se señala “Los costos por metro cuadrado de construcción fueron tomados de la revista especializada CONSTRUDATA No 146 para el ítem “Unifamiliar Medio – Medio” de \$1’143.657...”. No obstante, la fecha de dicha publicación corresponde al periodo comprendido entre Marzo – Junio 2008. Ahora bien, el desarrollo debe tomar como referencia \$ de agosto de 2008, por tanto, se solicita utilizar los costos de construcción de la revista CONSTRUDATA No 147 Junio – Agosto 2008.*
- 2) *En la página 24 del informe – potencial de desarrollo después de la acción urbanística - se señala “Los costos por metro cuadrado de construcción fueron tomados de la revista especializada CONSTRUDATA No 146 para el ítem “Multifamiliar Alto” de \$1’236.377...”. No obstante, la fecha de dicha publicación corresponde al periodo comprendido entre Marzo – Junio 2008. Ahora bien, el desarrollo debe tomar como referencia \$ de agosto de 2008, por tanto, se solicita utilizar los costos de construcción de la revista CONSTRUDATA No 147 Junio – Agosto 2008 y llevar a valor presente Agosto de 2009 con el IPC.*
- 3) *En la página 25 del informe – potencial de desarrollo después de la acción urbanística - se señala “Los costos por metro cuadrado de construcción fueron tomados de la revista especializada CONSTRUDATA No 146 para el ítem “Unifamiliar Medio - Medio” de \$1’143.657...”. No obstante, la fecha de dicha publicación corresponde al periodo comprendido entre Marzo – Junio 2008. Ahora bien, el desarrollo debe tomar como referencia \$ de agosto de 2008, por tanto, se solicita utilizar los costos de construcción de la revista CONSTRUDATA No 147 Junio – Agosto 2008 y llevar a valor presente Agosto de 2009 con el IPC.*
- 4) *Se observó que en los escenarios antes y después de la acción urbanística se utilizó una utilidad del 18% sobre las ventas. Se solicita citar la fuente de este porcentaje.*
- 5) *En el escenario antes la acción urbanística se señala un valor unitario de terreno para predio residencial de \$134.668,78, el cual se encuentra expresado sobre área neta urbanizable. Ahora bien, en este escenario se tienen 2 valores de terreno y son:*

*Valor m2 terreno residencial \$134.668,78 – Valor expresado sobre área neta urbanizable*  
*Valor m2 terreno suelo no urbanizable \$16.000 – Valor expresado sobre área bruta*

*Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario que se explique la procedencia del valor por m2 de terreno sobre área bruta de \$66.430,42. Debido a que una vez analizado el caso se tiene que el valor del terreno por m2 expresado sobre área bruta correspondería a \$69.421,78.*

*[Handwritten mark]*



Continuación de la Resolución ***“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) *En el escenario después de la acción urbanística se señala un subtotal de costo de construcción para apartamentos (5 pisos) de \$103.492.617.272,59. Es decir que el área construida costada corresponde a 80.552,38 m2. Se solicita explicar la procedencia de dicha área.*

(...)

Que la Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital –UAECD- mediante comunicación 2010EE30932 con radicado SDP No. 1-2010-51105 del 15 de diciembre de 2010 dio repuesta a las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Economía Urbana, donde dispuso:

(...)

#### **1º objeción - Respuesta**

*“Se procede a realizar el cambio en el cálculo y en el informe, el cálculo se observa al final del presente documento con todas las correcciones respectivas y el párrafo de la página 21 al que se refiere la presente objeción quedara así:*

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

#### **2º objeción – Respuesta**

*“Se procede a realizar el cambio en el cálculo y en el informe, el cálculo se observa al final del presente documento con todas las correcciones respectivas y el párrafo de la página 24 al que se refiere la presente objeción quedará así:*

*“Los costos por metro cuadrado de construcción fueron tomados de la revista especializada CONSTRUDATA. No 147 para el ítem “Multifamiliar Alto” de \$1'237.106 al 100%; Los cuales hacen referencia a un edificio de cuatro pisos de altura con sótano y elevador como el producto planteado, este costo se ajustó por altura a un edificio de 5 pisos y se llevó a valor presente a la fecha 4 de agosto de 2009 con el IPC, obteniendo un resultado de \$1'285.539,41”*

#### **3 objeción - Respuesta**

*“Se procede a realizar el cambio en el cálculo y en el informe, el cálculo se observa al final del presente documento con todas las correcciones respectivas y el párrafo de la página 25 al que se refiere la presente objeción quedará así:*

*“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 presentada 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 misma publicación (ver anexos). El costo final por metro cuadrado (\$1'834.205,44) se obtuvo para el tipo de proyecto específico en venta basado en los costos del año 2008 e indexado a 2009.”*



RESOLUCIÓN No. 1208

09 SEP 2011

Página 7 de 13

Continuación de la Resolución **“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 objeción - Respuesta**

*“El porcentaje de utilidad del 18%, hace referencia a proyectos de estrato alto, ubicados en sectores de densidad restringida en la localidad de suba para el año 2008, datos investigados con constructores del sector en esta época.”*

**5 objeción - Respuesta**

*“El valor plasmado es el resultado de ponderar las áreas y valores investigados para este caso así:*

*Valor propuesto para el metro cuadrado de terreno Área Neta Urbanizable (132.703,93 m<sup>2</sup>) y Área de afectación por red de alta tensión (8.145,96 m<sup>2</sup>) a razón de \$135.000,00; esto es :  
[\$135.000 x (132.703,93 + 8.145,96)].*

*Luego el valor propuesto para el metro cuadrado de terreno en área sub urbana (186.883,12 m<sup>2</sup>) y área no urbanizable (4.628,45 m<sup>2</sup>) a razón de \$16.000,00; esto es:  
[\$16.000 x (186.883,12 + 4.628,45)]”*

(...)

**6 objeción - Respuesta**

*“El área construida costeada es AREA BAJO COTA 2670 IC 0,5 (70.424,95 m<sup>2</sup>) + EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS (2.724,93 m<sup>2</sup>) + CANTIDAD y AREA TOTAL PARQUEADEROS PRIVADOS EN SOTANOS (7.402,5 m<sup>2</sup>)*

(...)”

Que por lo anterior, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando No. 3-2010-16324 del 28 de diciembre de 2010, remite a la Dirección de Planes Parciales copia de la respuesta a las objeciones presentadas al Plan parcial Altamira con el fin de ser analizada e informar a esa Dirección, si se presentan objeciones y/o nuevas observaciones al oficio remitido.

Que posteriormente, mediante oficio con radicación No. 2-2011-00798 del 11 de enero de 2011 la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, procedió a realizar las respectivas revisiones y consecuentes objeciones al informe del *“Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira”* presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, tal y como se expone a continuación:

(...)

1) En el escenario antes de la acción urbanística se ha utilizado el siguiente costo de construcción por m2:

Cálculo enviado a través del 1-2010-15874 del 16/04/2010	Cálculo enviado a través del 1- 2010-51105 del 15/12/2010
\$1.835.973,07 – Aquí se había utilizado	\$1.834.205,44 – Aquí se esta utilizado la

*fu.*



Continuación de la Resolución **“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 revista construdata No.146 Marzo – Junio de 2008	revista construdata No.147 Junio – Agosto de 2008
--	--

Ahora bien la UAECD esta utilizando un costo total de construcción de la revista Construdata 147 Unifamiliar Medio Medio \$1.144.180 por m2 (precio base) y señala finalmente un costo de \$1.834.205,44.

No obstante, seria bueno aclarar los siguientes aspectos:

a. Si el costo total de construcción utilizado inicialmente \$1.143.657 corresponde a una publicación Marzo – Junio de 2008 y el costo total de construcción \$1.144.180 para la publicación Junio – Agosto de 2008 aumentó, ¿por que el costo por m2 para una unidad de vivienda con acabados de lujo disminuyó?

b. En el presupuesto de acabados de lujo se encontró que el valor unitario de baño pasó de \$4.538.716 a \$4.490.859. Este cambio obedece a una disminución en el valor por unidad de lavamanos y enchape. Se solicita explicar por que dichos ítems disminuyeron y los otros estuvieron constantes.

c. En el presupuesto de acabados de lujo se encontró que el valor unitario de cocina pasó de \$9.549.972 a \$9.461.380. Este cambio obedece a una disminución en el valor por unidad de enchape. Se solicita explicar por que dicho ítem disminuyó y los otros estuvieron constantes.

2) En el escenario después de la acción urbanística se ha utilizado el siguiente costo de construcción por m2 para los apartamentos de 5 pisos:

Cálculo enviado a través del 1-2010-15874 del 16/04/2010	Cálculo enviado a través del 1-2010- 51105 del 15/12/2010
\$1.284.786,64 – Aquí se había utilizado la revista construdata No.146 Marzo – Junio de 2008	\$1.285.539,41 – Aquí se esta utilizado la revista construdata No.147 Junio – Agosto de 2008

Ahora bien la UAECD esta utilizando un costo total de construcción de la revista Construdata 147 Multifamiliar Alto \$1.237.106 por m2 (edificio de 4 pisos) y señala finalmente un costo de \$1.285.539,41 para un edificio de 5 pisos a pesos de agosto de 2009

No obstante, seria bueno que se anexe nuevamente el cuadro de análisis donde se observe la procedencia del valor, debido a que la tabla actual (página 9) señala un costo de construcción para el nuevo edificio de \$1.229.215,79 por m2.

3) En el escenario después de la acción urbanística se ha utilizado el siguiente costo de construcción por m2 para las casas de 2 pisos:

Cálculo enviado a través del 1-2010-15874 del 16/04/2010	Cálculo enviado a través del 1- 2010-51105 del 15/12/2010
\$1.895.761,39 – Aquí se había utilizado la revista construdata No.146 Marzo – Junio de 2008	\$1.893.936,19 – Aquí se esta utilizado la revista construdata No.147 Junio – Agosto de 2008

Ahora bien la UAECD esta utilizando un costo total de construcción de la revista Construdata 147 Unifamiliar Medio Medio \$1.144.180 por m2 (precio base) y señala finalmente un costo de \$1.834.205,44 que indexado a agosto de 2009

*[Handwritten signature]*



Continuación de la Resolución **“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.”**

correspondería a un valor de \$ 1.893.936,19. En este caso se solicita realizar los ajustes respectivos si existen variaciones teniendo en cuenta las observaciones del punto 1.

- 4) *En la página 4 se señala la respuesta al numeral 6, allí se describe la procedencia del área construida costeadada (80.552,38 m2) en el escenario después de la acción urbanística para el área bajo la cota de 2.670 msnmm. Se solicita incorporar en dicha área, un área de 7.824,99 m2 correspondiente a los puntos fijos.”*

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante comunicación No. 3-2011-00281 del 13 de enero de 2011 manifestó a la Dirección de Economía Urbana lo siguiente:

*“Una vez revisados comentarios realizados por parte de la Unidad administrativa Especial de Catastro Distrital, a las objeciones normativas presentadas sobre el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Altamira, es claro que las consideraciones de fondo entre la SDP y la UAECD, corresponden a los costos de construcción adoptados por la UAECD, de acuerdo al tipo de vivienda y su producción en altura.*

*En este sentido no se contemplan observaciones ni comentarios adicionales a los aspectos normativos, reiterando que la configuración de las áreas útiles, potencial de edificabilidad por densidades y el número de viviendas resultantes, relacionado en la página 7 del informe de la UAECD, están en concordancia con las disposiciones señaladas en los artículos 28 y 29 del Decreto 333 de 2009. “Por el cual se adopta el Plan Parcial Altamira, ubicado en la localidad de Suba.”*

*Por lo anterior, es claro que desde el punto de vista normativo se aceptan las consideraciones presentadas por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- mediante radicado en la Secretaría Distrital de Planeación No. 1-2011-08086 del 3 de marzo de 2011, dio respuesta a las observaciones y objeciones presentadas por la SDP señalando:

**1º objeción - Respuesta**

*“Para obtener el costo total de construcción inicialmente se tomó de la publicación de la revista CONSTRUDATA 146 marzo – junio de 2008, el costo del ítem “Unifamiliar Medio – Medio” (\$1.143.657/m<sup>2</sup>) y se ajusto con acabados lujosos; cada elemento de los acabados fue tomado del capítulo de insumos de dicha publicación y se ajustó dicho costo de manera que se obtuvo finalmente un valor de \$1.835.973,07/m<sup>2</sup> para el costo total de construcción.*

*Luego según las objeciones al cálculo (1-2010-15874 del 16/04/2010), en donde se solicita que se ajuste dicho costo a la revista CONSTRUDATA 147 junio – agosto de 2008, el costo del ítem “Unifamiliar Medio – Medio” es modificado a \$1.144.180/m<sup>2</sup>; posteriormente se observó que la mayoría de los acabados lujosos que se tomaron inicialmente en la publicación No 146 mantenían su precio en la publicación No 147 excepto la unidad de lavamanos y el enchape que se utilizó tanto para la cocina como para el baño.*

*Nótese que en ambos casos los costos unitarios bajaron, el lavamanos pasó de \$460.300 a \$452.219 lo cual no modifica de manera importante el presupuesto; en cambio, el enchape pasó de \$29.330/m<sup>2</sup> a \$28.200/m<sup>2</sup>, lo cual al realizar los productos (área por valor unitario) disminuyen la unidad de baño de \$4.538.716,00 a \$4.490.859,00 y la unidad de cocina de \$9.549.972,00 a \$9.461.380. Finalmente al sumar cada ítem, el costo total de construcción disminuye de \$1.835.973,07 a \$1.834.205,44, lo cual es razonable si el costo del enchape y el lavamanos disminuye.”*



Continuación de la Resolución ***“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° objeción – Respuesta**

*“En efecto se atiende a la presente objeción, se anexa el cuadro en donde se calcula el valor por metro cuadrado de construcción total en el segundo escenario después de la acción urbanística (pagina 9 cálculo enviado a través del 1-2010-51105 del 15/12/2010).*

*(...)”*

**3° objeción – Respuesta**

*“De acuerdo con la aclaración del punto número 1, se ratifica el costo total de construcción para el segundo escenario ya que se basa en el costo adoptado para el primer escenario, indexado a agosto de 2009.”*

**4° objeción – Respuesta**

*“Se atiende a la presente objeción, se adicionan los puntos fijos para el cálculo del subtotal de construcción en el escenario después de la acción urbanística área bajo cota 2.670 msnmm...”*

*“(...)”*

**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 \$81.850,72 por metro cuadrado sobre el área bruta de terreno.*

*(...)”*

Que según memorando No. 3-2011-05928 del 12 de mayo de 2011, la Dirección de Economía Urbana manifestó a la Dirección de Planes Parciales lo siguiente:

*“Actualmente se ha finalizado el proyecto de resolución de liquidación y se iba a iniciar el proceso de firmas de los informes técnicos y de la citada resolución para el Plan Parcial Altamira. Sin embargo, por solicitud verbal realizada por el usuario, se remite la carpeta No. PP-005 que corresponde al Plan parcial de la referencia, con la finalidad de que su Dirección se pronuncie respecto a los aspectos señalados en los oficios No. 1-2010-41188 del 30 de septiembre de 2010 y 1-2010-49853 del 03 de diciembre de 2010.*

*Conforme a lo anterior quedamos en espera de su respuesta para reanudar la liquidación definitiva del efecto plusvalía del Plan Parcial Altamira.”*

Que en respuesta a la comunicación anteriormente señalada, la Dirección de Planes Parciales mediante memorandos No. 3-2011-06579 del 26 de mayo de 2011 y 3-2011-09442 del 19 de julio de 2011 señaló lo siguiente:

*fil.*



09 SEP 2011

RESOLUCIÓN No. 1208

Página 11 de 13

Continuación de la Resolución **“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 conformidad con lo anterior la acción urbanística no se constituye exclusivamente con la expedición del Decreto 619 de 2000, ya que esta de por si sola no da la reglamentación completa, toda vez que el Artículo 324 del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 619 de 2000, norma base para la expedición del plan parcial, establecía:*

*“...Procedimiento para la expedición de la norma específica de los sectores normativos.*

*La normativa específica se elabora en dos etapas sucesivas, a saber:*

- 1. El Plan de Ordenamiento Territorial establece las normas urbanísticas generales aplicables en todo el suelo urbano y de expansión, mediante la delimitación y reglamentación de las áreas de actividad y los tratamientos.*
- 2. La norma específica se precisará mediante fichas reglamentarias, Planes Parciales, Planes de Implementación, planes de Regularización y Manejo, Planes para el ordenamiento zonal, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos, Planes de Reordenamiento y Planes de Recuperación Morfológica, según lo dispuesto en el Título 5, Instrumentos de gestión, de la siguiente manera: ...”*
- 3. Planes parciales: El Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), expedirá una norma específica como resultado de los Planes Parciales que de conformidad con lo dispuesto en el Título IV “Instrumentos de Gestión” se adelanten en los siguientes predios:*
  - a. Los predios con tratamiento de Desarrollo, según ficha de lineamientos básicos adoptados por el presente Plan. ...” El resaltado es nuestro.*

*De lo anterior se puede concluir que solo con el plan parcial se constituyó la nueva acción urbanística, que se la norma antes de la acción urbanística correspondía a la que contemplaba el Acuerdo 6 de 1990 y sus reglamentarias.”*

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial “Altamira”, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía” y el “Informe resumen del cálculo del efecto plusvalía suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada uno de los predios incluidos en las unidades de gestión UG-1, UG-2 y UG-3 del Plan Parcial “Altamira” de la localidad de suba, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:



*Handwritten signature*



Continuación de la Resolución *“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.”*

Valor M <sup>2</sup> Agosto 04 de 2008 (ACUERDO 6 DE 1990)	IPC	Valor M <sup>2</sup> indexado a Agosto 04 de 2008	Valor M <sup>2</sup> Agosto 04 de 2009 (POT)	Plusvalía M <sup>2</sup> sobre Área Bruta
\$ 66.000,00	1,032565	\$ 68.149,28	\$ 150.000,00	\$ 81.850,72

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

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

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

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

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

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



**RESOLUCIÓN No. 1208**

09 SEP 2011

Página 13 de 13

Continuación de la Resolución *“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.”*

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

Dado en Bogotá D.C., a los

09 SEP 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
Secretaria Distrital de Planeación.

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

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro   
Subsecretaria Jurídica  
Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Andrea Vargas Marín   
Prof. Esp. Dir. de Análisis y Conceptos Jurídicos