

28 DIC. 2012

RESOLUCIÓN N° **NO 1743**

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

**EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD**

En ejercicio de sus atribuciones legales y especialmente de la competencia asignada a la Unidad mediante el Decreto Distrital 020 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que en el Artículo 82 de la Constitución Política de 1991, se establece que las entidades públicas participarán en la plusvalía¹ que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo en defensa del interés común.

Que mediante la Ley 388 de 1997, se reguló la participación en plusvalía por parte de las entidades públicas, como consecuencia de las acciones urbanísticas que regulen la utilización del suelo incrementando su aprovechamiento.

Que de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997, el acto administrativo mediante el cual se liquida la plusvalía debe ser notificado a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la aplicación de la participación en plusvalía, quienes podrán ejercer los recursos de ley.

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 de acuerdo con el Artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, constituyen “... hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá, Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen...”.

Que dentro de los casos incluidos en la norma antes referida como hechos generadores de la participación en plusvalía se encuentran los siguientes: El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Que 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”, señala en el Artículo 6°, que corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD -, establecer

¹ “La plusvalía se puede definir como el incremento en los precios del suelo que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de decisiones o actuaciones del ordenamiento territorial o de inversiones públicas, adoptadas o ejecutadas por la administración distrital en nombre del interés general”. Síntesis de Coyuntura/ Dirección de economía Urbana / Dirección de Políticas Sectoriales/ Subsecretaría de Planeación Socioeconómica / Secretaría Distrital de Planeación - No. 90 mayo 7 de 2009.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO

1743

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución N.º _____

Hoja 2 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la norma urbanística generadora de la participación y la demás regulación vigente.

Que el Artículo 1 del Decreto Distrital 560 del 7 de diciembre de 2012, modificó el Artículo 8 del Decreto Distrital 020 de 2011, señalando:

“Artículo 8º. Notificación y divulgación del acto administrativo. El acto administrativo que liquida el efecto plusvalía se notificará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, y la fijación de un edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997”.

“Los avisos deberán contener la siguiente información: el nombre del propietario o poseedor, la identificación del predio a través de la nomenclatura oficial, folio de matrícula y CHIP, el número y fecha del acto administrativo, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos, así como el lugar donde se puede retirar el acto administrativo y sus antecedentes, al igual que la página web en que puede ser consultado y descargado el mismo”.

“PARÁGRAFO: Con fin de dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 81 de la Ley 388 de 1997, que ordena divulgar el efecto de la plusvalía, el acto administrativo que lo liquida será publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de la Secretaría Distrital de Planeación”.

Que la Curaduría Urbana 5, mediante Oficio No. 1-2011-51165 del 22 de noviembre de 2011, solicitó, se realizara el cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para los predios que a continuación se relacionan:

PREDIOS / NOMENCLATURA	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIOS, FIDEICOMITENTES, SOCIEDADES FIDUCIARIAS / IDENTIFICACIÓN
Calle 145 7 F - 68	50N-280486	AAA0110FTSK	IGLESIA COMUNIDAD CRISTIANA SHAMA NIT. 830.021.051-7 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BELMIRA 4
Calle 145 7F - 76	50N-632	AAA0110FTTO	RAUL LÓPEZ ROJAS C.C.17.111.117 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BELMIRA 1
Calle 145 7F - 80	50N-30399	AAA0110FTUZ	RAUL LÓPEZ ROJAS C.C.17.111.117 PAULINA GALIANO GALLARDO C.C. 39.012.792 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BELMIRA 2
Calle 145 7F - 86	50N-390375	AAA0110FTWF	IVÁN CAMILO LÓPEZ GALIANO C.C. 1015.405.267 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BELMIRA 3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO

1743

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución N.º _____

Hoja 3 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

Que como consta en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-280486, 50N-632, 50N-30399 y 50N-390375, la sociedad fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con NIT. 860.531.315-3, administra los patrimonios autónomos denominados Belmira 4, 1, 2 y 3, respectivamente, de los cuales es vocera.

Que en virtud de lo dispuesto en el Artículo 1234 del Código de Comercio, dentro de los deberes indelegables del fiduciario se incluye el de *“... llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente”*.

Que el Artículo 6 del Acuerdo No. 105 de 2003, respecto de las obligaciones tributarias de los patrimonios autónomos, establece:

“... Para los efectos del impuesto predial unificado, del impuesto de industria y comercio y de los demás impuestos distritales que se originen en relación con los bienes o con actividades radicados o realizados a través de patrimonios autónomos constituidos en virtud de fiducia mercantil, será responsable en el pago de impuestos, intereses, sanciones y actualizaciones derivados de las obligaciones tributarias de los bienes o actividades del patrimonio autónomo el fideicomitente o titular de los derechos fiduciarios...”

Que el Artículo 1 del Decreto 1049 de 2006, en cuanto a los derechos y deberes del fiduciario señala:

“Derechos y deberes del fiduciario. Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legal y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia”.

“El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo. En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia”.

Que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 1 de Julio de 2009 Magistrado Ponente William Namén Vargas, en cuanto al tema de la Fiducia Mercantil se refiere en los siguientes términos:

“En consecuencia, en la fiducia mercantil, el constituyente, fiduciante o fideicomitente, quien como titular del dominio de uno o más bienes lo transfiera para conformar un patrimonio autónomo destinado a una finalidad fiduciaria en su provecho o en el de un tercero beneficiario y el fiduciario, quien en calidad de titular del interés sobre los servicios fiduciarios, adquiere la propiedad fiduciaria para aplicarla a los fines señalados, son los titulares de los intereses dispositivos ... (subrayado fuera de texto)”.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO 1743 28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 4 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

Que mediante Memorando 3-2012-00634 de fecha 23 de enero de 2012, la Dirección de Norma Urbana de la SDP emitió concepto normativo en el cual, realizó el cálculo del potencial constructivo con base en la información cartográfica (Plano de Loteo U3/4-1B), para cada uno de los escenarios normativos (Acuerdo 06 de 1990 y POT), determinando lo siguiente:

“A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un aumento del potencial constructivo de 3.154.81 m², respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud SI se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable”.

Que a través del Oficio No. 2-2012-03203 del 24 de enero de 2012, la Dirección de Economía Urbana de la SDP, solicitó determinar el efecto plusvalía a la UAECD, para la integración predial de los inmuebles antes citados, por cuanto en los mismos se consolidan hechos generadores de plusvalía.

Que la Subdirección Técnica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, para los predios antes referidos, el cual señala:

“De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que SÍ existe hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano”

(...)

“El hecho generador de plusvalía ..., es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción, o ambos a la vez, lo cual con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (9.748.71 m², según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (13.546.11 m², según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 3.797.40 m²”.

Que de acuerdo con el informe técnico antes mencionado, el cálculo del efecto plusvalía se concreta en el siguiente cuadro:

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS PREDIO CL 145 7 F 68/76/80/86			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA.
VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2004. (\$/M2)	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 11 DE AGOSTO DE 2005. (\$/M2)	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005. (\$/M2)	
390.000,00	409.100,34	932.000,00	522.899,66

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0490 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 2.564.7 M², según lo establece la Subdirección Técnica de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastral y Avaluación

NO 1743 28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución No. 1743

Hoja 5 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

UAECD, en el Informe Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, antes mencionado y demás información que reposa en el correspondiente expediente².

Que la referida dependencia convocó, el día 14 de marzo de 2012, a Sesión de Revisión y Discusión del Proyecto de Liquidación del Efecto Plusvalía de que trata el Artículo 6 del Decreto 020 de 2011, a la cual asistieron tanto funcionarios de la SDP, como de la UAECD. En dicha sesión se levantó el Acta de Reunión No. 49 del 14 de marzo del 2012, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER2692	CL 145 7F 68, CL 145 7F 76, CL 145 7F 80 y CL 145 7F 86	Wilson Garcia	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones de carácter normativo ni económico para este cálculo. Planeación acepta respuesta de la UAECD.	UAECD

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Liquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los siguientes predios:

PREDIOS / NOMENCLATURA	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIOS, FIDEICOMITENTES, SOCIEDADES FIDUCIARIAS / IDENTIFICACIÓN
Calle 145 7 F - 68	50N-280486	AAA0110FTSK	IGLESIA COMUNIDAD CRISTIANA SHAMA NIT. 830.021.051-7 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 860.531.315-3) VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BELMIRA 4
Calle 145 7F - 76	50N-632	AAA0110FTTO	RAUL LÓPEZ ROJAS C.C.17.111.117 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 860.531.315-3) VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BELMIRA 1
Calle 145 7F - 80	50N-30399	AAA0110FTUZ	RAUL LÓPEZ ROJAS C.C.17.111.117 PAULINA GALIANO GALLARDO C.C. 39.012.792 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 860.531.315-3) VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BELMIRA 2

² Según el Oficio No 2012IE6689 expedido por la Responsable del Área de Actualización y radicado en la Oficina Asesora Jurídica el día 8 de junio de 2012.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO 1743 28 Dic. 2012

Continuación de la Resolución N°

Hoja 6 de 6

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía"

PREDIOS / NOMENCLATURA	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIOS, FIDEICOMITENTES, SOCIEDADES FIDUCIARIAS / IDENTIFICACIÓN
Calle 145 7F - 86	50N-390375	AAA0110FTWF	IVÁN CAMILO LÓPEZ GALIANO C.C. 1015.405.267 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT. 860.531.315-3) VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BELMIRA 3

Lo anterior, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el Informe Técnico realizado por la UAECD, así:

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 UPZ 13 LOS CEDROS PREDIO CL 145 7 F 68/76/80/86					
ACUERDO 6 DE 1990		POT		PLUSVALÍA.	FACTOR MULTIPLICADOR
VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2004. (\$/M2)	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 11 DE AGOSTO DE 2005. (\$/M2)	VALOR M2 A 11 DE AGOSTO DE 2005. (\$/M2)			
390.000,00	409.100,34	932.000,00	522.899,66	1,0490	

ARTÍCULO SEGUNDO. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente (plusvalía), sobre un área de 2.564.7 m2, de acuerdo con el Informe Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD y demás información suministrada por la misma.

ARTÍCULO TERCERO. Ajustense los montos del efecto plusvalía establecidos en la presente resolución así como los relativos a la participación en plusvalía de los inmuebles correspondientes, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el Artículo 2° del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el Parágrafo 2° del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CUARTO. Adóptese como parte integral de la presente resolución el "Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía".

ARTÍCULO QUINTO. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, para su conocimiento y cumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 1 del Decreto 560 de 2012; a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá, para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles identificados en el Artículo Primero de la presente resolución, en sus englobes y segregaciones y a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad, así como a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO. Notifíquese el presente acto administrativo a los propietarios, fideicomitentes y sociedades fiduciarias relacionados en el Artículo Primero del presente acto administrativo, de acuerdo con lo





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
de las Distritos

NO 1743

28 DIC. 2012

Hoja 7 de 6

Continuación de la Resolución N°

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

dispuesto en el Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984, Artículos 44 y 45), aplicable al trámite según lo establecido en el Inciso 3º del Artículo 308 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Publíquese el presente acto mediante tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la UAECD, conforme a lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 8 del Decreto 020 de 2011, modificado por el Artículo 1 del Decreto 560 de 2012, sin perjuicio de la notificación personal que se realice.

ARTÍCULO OCTAVO. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el Artículo 51 del Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984), en concordancia con las disposiciones previstas en los Artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 9 del Decreto 020 de 2011.

Dado en Bogotá D.C., a los 28 DIC. 2012

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director

Revisó: Ana María Velásquez Posada
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Proyectó: Luz Helena Escobar Martínez *HL*
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica *HL*

