

28 DIC. 2012

RESOLUCIÓN No. 1746

***“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, 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 es “... *deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular*” y que las “... *entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común*”.

Que mediante la Ley 388 de 1997, se reguló la participación en plusvalía de las entidades públicas como consecuencia de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano 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 determina el efecto 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 el Artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004, establece lo siguiente:

<sup>1</sup> “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

1746

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 2 de 9

**“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

*“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo<sup>2</sup> 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 de acuerdo con el Artículo 3 del Acuerdo 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 06, que *“(...) La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD -, dentro de un plazo inmodificable de sesenta días hábiles, establecerá el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y en el Artículo anterior, la norma urbanística generadora de la participación y el resto de la normatividad aplicable”*.

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”.*

<sup>2</sup> El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas. Artículo 2 Decreto Distrital 327 de 2004.



NO 1746

Continuación de la Resolución N.º 1746 del 8 DIC. 2012 Hoja 3 de 9

**“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

*“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”.*

Que la Curadora Urbana Tercera (03) Bogotá D.C., mediante Oficio 1-2012-13613 del 21 de marzo de 2012, solicitó a la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, determinar el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo respecto de los predios que a continuación se relacionan:

PREDIOS / NOMENCLATURA	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIOS – FIDEICOMITENTES – SOCIEDADES FIDUCIARIAS/ IDENTIFICACIÓN
Calle 74 No. 87-26	50C-452869	AAA0064YCNN	ROJAS Y CIA SOCIEDAD CIVIL. NIT. 800172882 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT 860531315-3) VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ZARZAMORA
Calle 74 No. 86-56	50C-25999	AAA0064YCMS	ROJAS Y CIA SOCIEDAD CIVIL NIT. 800172882 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT 860531315-3) VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ZARZAMORA
AK 86 No. 74-29	50C-1747958	AAA0185RAXS	COMPAÑÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A. GIGESA S.A. NIT. 8300956276 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FLORENCIA FIDUBOGOTÁ.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

NO

1746

28 DIC. 2012 Hoja 4 de 9

Continuación de la Resolución N.º

***“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”***

*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:

Avenida Carrera 30 No. 25-90. Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



09-091-FR-  
V.1



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

Nº

17

46

20 DIC. 2012

Foja 5 de 9

Continuación de la Resolución N.

**“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

*“En consecuencia, en la fiducia mercantil, el constituyente, fiduciante o fideicomitente, quien como titular del dominio de uno o más bienes lo transfiere 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)”*

Que mediante Memorando 3-2012-06043 del 10 de julio del 2012, la Dirección de Planes Parciales, emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual se determinó que:

*“Para el desarrollo de los predios ubicados en la AK 86 No. 74-29, CL 74 No. 86-56 y CL 74 No. 87-26, no se configura hecho generador por cambio en el régimen de zonificación y usos del suelo, teniendo en cuenta que los usos autorizados en el escenario normativo del POT (Decreto Distrital 070 de 2002) ya estaban permitidos por las normas reglamentarias del Acuerdo Distrital 6 de 1990 (Decreto Distrital 735 de 1993).*

*En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que el desarrollo de los predios localizados en la AK 86 74 29, CL 74 86 56 y CL 74 87 26, se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en le edificabilidad, ya que el área construida autorizada en el escenario normativo del POT, es mayor en comparación con el área construida que resulta de aplicar las normas del Acuerdo Distrital 6 de 1990.”*

Que mediante Oficio 2-2012-30621 del 24 de julio de 2012, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo y liquidación del efecto plusvalía a la UAECD, para el tratamiento de desarrollo antes mencionado.

Que la Subdirección Técnica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, para el tratamiento de desarrollo del predio ya referido, el cual señala:

*“El hecho generador de plusvalía para esta urbanización, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, lo cual, con el cálculo del mismo se observa que SI se presenta efecto plusvalía, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística, producto de aplicar la densidad, el índice de*

Avenida Carrera 30 No. 25-90. Torre B. Piso 2.  
Conmutador 2347600  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
Información: Línea 195



09-091-FR-  
V.1





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

NO

1746

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 6 de 9

**“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

*ocupación y altura máxima permitida (12.161,21 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990), y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística y calculado por índices de construcción (14.982,64 m<sup>2</sup>, según Decreto 327/2004), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio”.*

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

URBANIZACIÓN PENTAGRAMA TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
ACUERDO 6/90		DECRETO 327 DE 2004	PLUSVALÍA m <sup>2</sup> SOBRE ÁREA BRUTA
VALOR M <sup>2</sup> A OCTUBRE 11/03	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO OCTUBRE 11/04	VALOR M <sup>2</sup> OCT 11/2004	
\$190.000,00	\$201.296,19	\$300.132,62	\$98.836,43

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0595, y el área bruta del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 7.071,98 M2, según lo establece la Subdirección Técnica de la UAECD, en el Informe Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, antes mencionado y demás información que reposa en el correspondiente expediente<sup>3</sup>.

Que la referida Dependencia, convocó el día 02 de octubre de 2012, a la Sesión Única de Revisión y Discusión del Proyecto de Liquidación del Efecto Plusvalía de que trata el Artículo 06 del Decreto 020 de 2011, a la cual asistieron tanto las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, como de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD. En dicha sesión se levantó el acta de reunión No. 61 del 02 de octubre de 2012, que sobre el caso específico señala:

<sup>3</sup> Según el Oficio No 2012IE13142 expedido por el Subgerente de Información Económica y radicado en la Oficina Asesora Jurídica el día 8 de noviembre de 2012.

**NO 1746** 28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución Hoja 7 de 9

**“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2012ER16287	CL 74 86-56, CL 74 87 26 Y Ak 86 74 29.	ALEXANDER NAVARRO	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	La SDP presenta objeciones de carácter normativo, la UAECD hace las correcciones pertinentes de las objeciones de carácter económico. Planeación acepta y aprueba el cálculo. Si genera efecto plusvalía. (\$98.346,43m <sup>2</sup> ).	UAECD

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 74 No. 87-26	50C-452869	AAA0064YCNN	ROJAS Y CIA SOCIEDAD CIVIL NIT. 800172882-2 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT 860531315-3) VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ZARZAMORA
Calle 74 No. 86-56	50C-25999	AAA0064YCMS	ROJAS Y CIA SOCIEDAD CIVIL NIT. 800172882-2 ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (NIT 860531315-3) VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ZARZAMORA

Continuación de la Resolución N°

**“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

PREDIOS / NOMENCLATURA	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIOS – FIDEICOMITENTES – SOCIEDADES FIDUCIARIAS/ IDENTIFICACIÓN
AK 86 No. 74-29	50C-1747958	AAA0185RAXS	COMPAÑÍA GENERAL DE ACTIVIDADES Y SUMINISTROS S.A. GIGESA S.A. NIT. 830095627-6 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FLORENCIA FIDUBOGOTÁ.

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

<b>URBANIZACIÓN PENTAGRAMA TRATAMIENTO DE DESARROLLO</b>				
<b>ACUERDO 6/90</b>		<b>DECRETO 327 DE 2004</b>	<b>PLUSVALÍA m<sup>2</sup> SOBRE ÁREA BRUTA</b>	<b>FACTOR MULTIPLICADOR</b>
<b>VALOR M<sup>2</sup> OCTUBRE 11/03</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup> INDEXADO OCTUBRE 11/04</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup> OCTUBRE 11/2004</b>		
\$190.000,00	\$201.296,19	\$300.132,62	\$98.836,43	1.0595

**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 área bruta), sobre un área de 7.071,98 m<sup>2</sup>, 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”.

***“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en 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 dispuesto en el Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984, Artículos 44 y 45), aplicable al trámite según lo establecido en el Inciso 3° 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  
Revisó: Luz Helena Escobar Martínez  
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica  
Proyectó: Emilse Amanda Rodríguez Baquero  
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica

