

“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 - UAEC**

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 plusvalía¹ 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:

“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo² 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”.

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.

² 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.

“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”

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 mismo decreto establece en su Artículo 8, sobre la expedición y publicación del acto administrativo que dentro “... de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de su expedición, el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía se publicará mediante tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, y se fijará edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, según lo establece el artículo 81 de la Ley 388 de 1997”.

Que la Curadora Urbana Tercera (03) Bogotá D.C., mediante Oficio 1-2011-41575 del 21 de septiembre de 2011, 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 del predio ubicado en la KR 116B No. 70A-54 - “Parque Engativa – Etapas I y II”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1359205, con CHIP AAA0161MRAW, el cual fue constituido como patrimonio autónomo “FIDEICOMISO ENGATIVA” a través de la Escritura Pública No. 2617 de fecha 28 de agosto de 2009 y cuya vocera es la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. – FIDUBOGOTÁ S.A., según lo señala el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

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 fideicomitidos 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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Digital

NO 174828 DIC. 2012

Continuación de la Resolución Hoja 3 de 7

“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”

“... 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 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 3-2011-14628 del 18 de noviembre de 2011, la Subsecretaría de Planeación Territorial emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual se determinó que:

“...En cuanto en el régimen y zonificación de usos del suelo, se configura un hecho generador de plusvalía toda vez que el POT incorpora a usos urbanos un suelo que en el



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”

marco normativo del Acuerdo 6 de 1990 estaba clasificado como Área Suburbana de Expansión”

(...)

“Teniendo en cuenta que con normas de los Acuerdos 6 de 1990 y 26 de 1996, no se configuró reglamentación que permita establecer edificabilidad para el desarrollo del proyecto urbanístico localizado en la Carrera 116B No. 70A-54 con las normas del POT, Decreto Distrital 190 del 2000 y Decreto 327 de 2004, **SI** se configura beneficio normativo por el resultado de la edificabilidad obtenida de acuerdo con el índice de construcción asignado al área donde se ubica el predio. En tal sentido, en el desarrollo del predio de la referencia se presenta hecho generador de plusvalía por la edificabilidad asignada en comparación con la que no se llegó a establecer con normas del Acuerdo 6 de 1990. El área construible máxima con POT restringida por la Aeronautita Civil, se lograría con cesiones adicionales según lo establece el artículo 44 del Decreto 327 del 2004...”

Que mediante Oficio ER-20738 del 29 de noviembre del 2011, 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:

“De acuerdo con la aplicación de las normas de uso y edificabilidad tanto en el escenario Acuerdo 6 de 1990 como en el escenario POT, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que sí se presenta efecto plusvalía con el fin de respetar la competencia que sobre determinación de hechos generadores de plusvalía tiene la SDP; así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano...”

...El hecho generador de plusvalía para este predio, se da por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo e incremento en la edificabilidad. El predio en su condición de suburbano con el Acuerdo 06 de 1990, se incorporó con el POT al área urbana. En este orden la dinámica de incorporación de suelos con aprovechamiento rural a suelo urbano, claramente producen una plusvalía significativa en virtud del efecto combinado de desarrollar usos más rentables y mayor densificación, con el cálculo del mismo se corrobora, debido a que al realizar la comparación de valor de terreno en el escenario rural antes de la acción urbanística Acuerdo 6 de 1990, y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística Decreto 327 de 2004 da como resultado que el cambio de la norma aumenta el valor del suelo en \$189.392,50m² para el desarrollo en la totalidad del proyecto del uso de vivienda por metro cuadrado. De acuerdo con los resultantes de la comparación entre los dos escenarios normativos se concluye que **SI** se presenta el efecto plusvalía”.

NO 1748 28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 5 de 7

“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”

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

DECRETO 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO KR 116B 70A-54.				
ACUERDO 6/90		POT	ÁREA BRUTA	ÁREA ÚTIL
VALOR M ² OCT 11/2003	VALOR M ² DEFLECTADO A OCT 11/2004	VALOR M ² OCT 11/2004	PLUSVALÍA	PLUSVALÍA ÚTIL
\$11.900,00	\$12.607,50	\$202.000,00	\$189.392,50	\$288.599,20

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0595 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 11.925,02 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 expediente³.

Que la referida Dependencia, convocó el día 01 de febrero 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 el Área de Actualización de la UAECD. En dicha sesión se levantó el acta de reunión No. 43 del 01 de febrero del 2012, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER3501	KR 116B No. 70A-54 INT 1	Martha Lucia Rodríguez	Tratamiento de desarrollo	La SDP presentó objeciones de carácter normativo y económico. La UAECD hace las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía. (Área Bruta \$189.3932,50/m ² A) (Área Útil \$288.599,20/m ² A).	UAECD

³ 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

1748

48 DIC. 2012 Hoja 6 de 7

Continuación de la Resolución

“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 mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Determinése que el efecto plusvalía por metro cuadrado del predio ubicado en la KR 116B No. 70A-54 - “Parque Engativa – Etapas I y II”, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1359205, con CHIP AAA0161MRAW, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

DECRETO 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO KR 116B 70A-54.					
ACUERDO 6/90		POT	ÁREA BRUTA	ÁREA ÚTIL	IPC (Factor Multiplicador)
VALOR M ² OCT 11/2003	VALOR M ² DEFLECTADO A OCT 11/2004	VALOR M ² OCT 11/2004	PLUSVALÍA	PLUSVALÍA ÚTIL	
\$11.900,00	\$12.607,50	\$202.000,00	\$189.392,50	\$288.599,20	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 un área de 11.925.02 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 del inmueble correspondiente, 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-, a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble KR 116B 70A-54, en sus englobes y segregaciones, a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad y a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO. Notifíquese del presente acto administrativo al señor **JOSÉ DOMINGO BERNAL ACERO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 111005, o a su apoderado, en su calidad de Fideicomitente y beneficiario del predio ubicado en la KR 116B 70A-54 de Bogotá D.C., o al propietario o poseedor actual del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en los términos del Código Contencioso



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

NO 1748

Continuación de la Resolución

Hoja 7 de 7

“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”

Administrativo, 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. Notifíquese el presente acto administrativo al representante legal de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A – FIDUBOGOTÁ S.A.**, en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo **-FIDEICOMISO ENGATIVA**, en los términos del Código Contencioso Administrativo, Artículos 44 y 45, aplicable al trámite según lo establecido en el Inciso 3° del Artículo 308 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO. 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 NOVEVO. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el Artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, 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

Aprobó: Ana María Velásquez Posada – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Luz Helena Escobar Martínez – Profesional Especializada Oficina Asesora Jurídica
Proyectó: Emilse Amanda Rodríguez Baquero – Profesional Especializada Oficina Asesora Jurídica.

