

28 DIC. 2012

NO

1749

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”

**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*

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.



“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”

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 6º, que corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD -, establecer 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”.

Que la Curadora Urbana Cinco (5) de Bogotá D.C., mediante Oficio No. 1-2012-06145 del 10 de febrero de 2012, mediante el formato “Solicitud de Cálculo del Valor del Efecto Plusvalía”, solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, respecto de los predios que a continuación se relacionan:



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

NO

1749

28 DIC. 2012

Hoja 3 de 5

Continuación de la Resolución N.º

“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 138 No. 11B-47	50N-00134444	AAA0111LNNX	- CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.
Calle 138 No. 11B-57	50N-00134445	AAA0111LNMR	- CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.
Calle 138 No. 11B-65	50N-20086259	AAA0111LNLF	- CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.
Calle 138 No. 11B-71	50N-00110599	AAA0111LNKC	- BANCO DAVIVENDA S.A. NIT. 8600343137 - CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.
Calle 138 No. 11B-75	50N-00058544	AAA0111LNJZ	- CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 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 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:

“... 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...”.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO

1749

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 4 de 5

“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 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 3-2012-03100 de fecha 29/03/2012, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo el cual señala:

“(…) Se compararon los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del Acuerdo 6 de 1990 (Decreto 735 de 1993) normas anteriores, frente a las normas del Decreto 271 de 2005 del POT. (…)

“(…) A partir de dicha comparación y evaluando el resultado se presenta un aumento del potencial constructivo de 1209.36 m2, equivalente a 20.8% respecto del que permitía la norma precedente (…)”



NO 1749

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 5 de 5

“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 Oficio No. 2-2012-14628 del 2 de abril de 2012, la Dirección de Economía Urbana de Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo y liquidación del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para el englobe de los predios antes señalados.

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 SI existe hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevándose 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, para este predio, 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 corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (5.804,35 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (7.084,27 m2, según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1.279,92 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 U.P.Z 13 LOS CEDROS PREDIOS CALLE 138 11 B 47/57/65/71/75			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA (\$/M2)
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)	
291.000,00	305.251,79	481.000,00	175.748,21

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 1697,23 M2, según lo establece la Subdirección Técnica de

Calderón



“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”

la 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 9 de mayo 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. 54 del 9 de mayo del 2012, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2012ER6904	CL 138 11 B 47/57/65/71/75.	Magda Lucia Rodríguez	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones, acepta el cálculo original de la UAECD. Si generó efecto plusvalía (\$175.748,21)	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 138 No. 11B-47	50N-00134444	AAA0111LNNX	- CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.
Calle 138 No. 11B-57	50N-00134445	AAA0111LNMR	- CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.
Calle 138 No. 11B-65	50N-20086259	AAA0111LNLF	- CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.
Calle 138 No. 11B-71	50N-00110599	AAA0111LNKC	- BANCO DAVIVENDA S.A.

² Según información suministrada mediante Memorando No. 2012 IE6689, proveniente de la Subdirección Técnica - Área de Actualización de la UAECD y recibido en la Oficina Asesora Jurídica de la misma el 8 de junio de 2012.



№

1749

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 7 de 5

“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
			NIT. 8600343137 - CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.
Calle 138 No. 11B-75	50N-00058544	AAA0111LNJZ	- CONSTRUCTORA HHC S.A. - FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO ESPACIO 138 FIDUBOGOTÁ.

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

DECRETO 271 DE 11 DE AGOSTO DE 2005 U.P.Z 13 LOS CEDROS PREDIOS CALLE 138 11 B 47/57/65/71/75				
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA (\$/M ²)	FACTOR MULTIPLICADOR
VALOR M ² AGOSTO 11 DE 2004 (\$/M ²)	VALOR M ² INCREMENTADO POR IPC A 11 DE AGOSTO DE 2005 (\$/M ²)	VALOR M ² AGOSTO 11 DE 2005 (\$/M ²)		
291.000,00	305.251,79	481.000,00	175.748,21	\$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, sobre un área de 1.697,23 M², de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAED y demás información suministrada por la misma.

ARTÍCULO TERCERO. Ajústense 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”.



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

NO

1749

28 DIC. 2012

Hoja 8 de 5

Continuación de la Resolución

“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”

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 de los inmuebles identificados en el Artículo Primero de la presente resolución, 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 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

- Aprobó: Ana María Velásquez Posada
- Revisó: Luz Helena Escobar Martínez
- Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Apráez
- Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica (E)

