

[Régimen Legal de Bogotá D.C.](#) © Propiedad de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Decreto 20 de 2011 Alcalde Mayor

Fecha de Expedición: 19/01/2011

Fecha de Entrada en Vigencia: 20/01/2011

Medio de Publicación: Registro Distrital 4583 de enero 20 de 2011

[Ver temas del documento](#)

Contenido del Documento



DECRETO 20 DE 2011

(Enero 19)

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

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 4 y 14 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 9 del Acuerdo 118 de 2003 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que el inciso segundo del artículo 73 de la Ley 388 de 1997, facultó al Concejo de la ciudad para expedir las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el Distrito Capital.

Que el Concejo de Bogotá, Distrito Capital, mediante Acuerdo 118 de 2003, estableció las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en la ciudad.

Que el artículo 5º del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 15 del Acuerdo 352 de 2008, fijó las reglas generales para la determinación del efecto plusvalía y señaló en el artículo 9º que le corresponde a la Administración Distrital definir los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación en la plusvalía.

Que el Acuerdo 352 de 2008 introdujo algunas modificaciones al Acuerdo 118 de 2003 en lo relacionado con la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, respecto de su hecho generador y su determinación.

Que en desarrollo de lo establecido en el artículo 5° del Acuerdo 118 de 2003, el Decreto Distrital 84 de 2004 definió los lineamientos para la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía.

Que el artículo 3° del Acuerdo Distrital 257 de 2006 prevé que la función administrativa distrital se llevará a cabo atendiendo los principios de coordinación, concurrencia, subsidiariedad y complementariedad, entre otros.

Que la experiencia en la aplicación de la participación en plusvalía ha demostrado que los procedimientos ligados a la operatividad de su determinación y liquidación se deben implementar fundándose en los citados principios, con el fin que las entidades distritales confluyan en la construcción de un sistema de competencias compartidas, que contribuyan en la ejecutividad eficiente y coherente del tributo.

Que es necesario definir los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 1º. Objeto. El presente decreto tiene por objeto definir los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía, así como reglamentar sus procedimientos, de acuerdo con las disposiciones que se señalan a continuación.

Artículo 2º. Causación. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 1° del artículo 3° del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, los hechos generadores de la participación de la plusvalía se entenderán causados en las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas delimitadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Entiéndase por mayor aprovechamiento conforme al numeral 3° del artículo 3° del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13° del Acuerdo 352 de 2008, el aumento de los índices derivados de las integraciones inmobiliarias, es decir, lo correspondiente a los mayores valores que surjan cuando la norma establezca un mayor aprovechamiento derivado de la unión física o jurídica de dos o más predios.

Artículo 3º. Área objeto de la participación en plusvalía. De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el número total de metros cuadrados que se considerará objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para el espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas.

CAPÍTULO II

DEL CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 4º. Procedimiento para determinar el efecto plusvalía. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de las decisiones administrativas que concreten acciones urbanísticas constitutivas de hechos generadores de plusvalía, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas.

A lo anterior se anexará copia de la reglamentación o normativa urbanística aplicable en la zona o subzona beneficiaria antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía, y demás documentación prevista en el párrafo 1º del artículo 4º del Decreto Nacional 1788 de 2004, o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 1º. Cuando la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- manifieste por escrito a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- su imposibilidad de calcular y determinar el efecto plusvalía, se seguirá lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 3º del Decreto Nacional 1420 de 1998.

Parágrafo 2º. La incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir o del uso más rentable se determinará de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 5º del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008.

Artículo 5º. Elementos para el cálculo del efecto plusvalía. El efecto plusvalía por cambio de uso y/o por mayor aprovechamiento del suelo, se calculará teniendo en cuenta entre otras disposiciones, lo previsto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos 118 del 2003 y 352 de 2008, así:

a. Para el cálculo del efecto plusvalía por mayor aprovechamiento, se tendrá en cuenta el potencial adicional de edificación que resulta de la diferencia entre los aprovechamientos potenciales máximos permitidos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía, según lo establecido en la normativa vigente de avalúos, en particular el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC- y demás normas que los adicionen, sustituyan o modifiquen, así como las metodologías instrumentadas para tal fin por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-. Una vez definido dicho potencial adicional, se establecerán los valores comerciales del suelo, según las disposiciones vigentes en la materia.

b. Las plusvalías generadas sobre inmuebles con declaratoria de construcción y desarrollo prioritario, se calcularán de manera preferente observando el procedimiento anterior, serán descontadas en las subastas que se realicen a partir de dicha declaratoria, conforme lo establece el párrafo 1º del artículo 56 de la Ley 388 de 1997 y se consignarán en la cuenta que reporte la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH-.

c. Para el cálculo del efecto plusvalía originado en el cambio de uso, se estimará la diferencia resultante de tomar el valor del suelo después de la acción urbanística generadora de plusvalía, y el valor de los suelos con la norma anterior.

d. El cálculo del efecto plusvalía que efectúe la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- tratándose del hecho generador previsto en el numeral 3° del artículo 3° del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13° del Acuerdo 352 de 2008, tendrá en cuenta lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 2° del presente Decreto. En este caso la comparación normativa para determinar el efecto plusvalía tendrá en cuenta los predios integrados.

Parágrafo. Cuando un instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial sea modificado y en consecuencia se verifique en una zona o subzona beneficiaria al menos uno de los hechos generadores previstos en el artículo 3° del Acuerdo 118 de 2003 modificado por el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, se efectuará el cálculo del efecto plusvalía comparando la situación normativa nueva y la que es objeto de modificación en el respectivo instrumento, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 6º. Competencia para el cálculo del efecto plusvalía. Una vez recibida la solicitud contemplada en el artículo 4º del presente decreto, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, dentro de un plazo inmodificable de sesenta (60) 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 normativa aplicable.

Dentro del plazo establecido en el inciso anterior, la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- convocará a la sesión única para la revisión y discusión del proyecto de liquidación del efecto plusvalía, a las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, y a la Oficina de Actualización de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- o las dependencias que hagan sus veces. En la convocatoria se adjuntará copia del mencionado proyecto.

La convocatoria deberá efectuarse con una antelación mínima de ocho (8) días a partir de la fecha en que se programe la mencionada sesión, la cual sólo podrá postergarse por una vez, hasta por dos (2) días.

En la citada sesión se formularán las solicitudes de revisión y la impugnación prevista en el artículo 15 del Decreto Nacional 1420 de 1998, sin que procedan objeciones o solicitudes de modificación con posterioridad. Se entenderá que la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- ha aceptado la liquidación presentada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- si en el curso de la sesión no presenta solicitudes de revisión, objeciones o impugnaciones.

Las objeciones, solicitudes de revisión o impugnaciones que se presenten se resolverán en una sesión especial e impostergable, que deberá realizarse dentro los ocho (8) días siguientes a la ocurrencia de la sesión señalada en el inciso segundo de este artículo.

Artículo 7º. Determinación del efecto plusvalía para cada predio. Dentro del mismo término señalado para el cálculo del efecto plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- determinará mediante acto administrativo el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma. Del resultado final del proceso de cálculo y determinación se dejará soporte en un informe técnico que recoja el proceso de cálculo del efecto plusvalía y un informe resumen que hará parte del acto de liquidación.

Artículo 8º. Expedición y publicación del acto administrativo. [Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 560 de 2012.](#) 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.

Artículo 9º. Recursos. De acuerdo con lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, contra el acto que determina el efecto plusvalía procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 388 de 1997 para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado de suelo, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 10º. Informes y copias. Una vez expedidos y en firme los actos de determinación del efecto plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, enviará copia de los mismos a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- para lo de su competencia, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos solicitando la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles, a las curadurías urbanas para información y exigibilidad y a la Secretaría Distrital de Hacienda -SDH- con el fin que liquide oficialmente el monto de la participación a pagar a favor del Distrito.

CAPÍTULO III

DE LA PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO CAPITAL EN EL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 11º. Liquidación del monto de la participación. De conformidad con lo previsto en el artículo 4º del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 14 del Acuerdo 352 de 2008, la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá –DIB- de la Secretaría Distrital de Hacienda -SDH- efectuará la liquidación del valor a pagar por concepto de la participación en la plusvalía. Esta liquidación se realizará con base en el efecto determinado para cada posibilidad normativa por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, las tarifas autorizadas por el Concejo Distrital y las actualizaciones procedentes conforme a lo previsto en el artículo 12 del presente Decreto. El contribuyente acreditará el pago ante las autoridades que lo exijan con el recibo de pago cancelado que le genere la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá –DIB-, dependencia que llevará un registro de los recibos de pago.

Artículo 12º. Actualización del efecto plusvalía. Para la expedición del formato o recibo para la cancelación de la obligación, la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH- ajustará el monto de la participación en plusvalía de acuerdo con la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), desde la acción urbanística constitutiva de hechos generadores de plusvalía, hasta el momento de exigibilidad. Esta actualización procederá cuando esté en firme el acto de determinación del efecto plusvalía.

Artículo 13º. Exigibilidad de la participación en plusvalía. El pago de la participación en plusvalía será exigible cuando ocurra uno de los eventos presentados a continuación:

1. Expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área

edificada, o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial.

2. En los actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía donde se configuren los siguientes hechos generadores:

a. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano y,

b. 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.

Parágrafo 1º. Para proyectos que se desarrollen por etapas, se seguirá lo dispuesto en el artículo 5º del Decreto Nacional 1788 de 2004 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 2º. Para la liquidación de la participación en cada momento de exigibilidad, la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá de la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH-, tendrá en cuenta el efecto plusvalía determinado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-.

Artículo 14º. Obligaciones para curadores urbanos. En el evento de ocurrir el hecho generador establecido en el numeral 3º del artículo 3º del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, los curadores sólo exigirán el pago de la participación de las integraciones inmobiliarias físicas y/o jurídicas que estén en sectores normativos generadores de plusvalía determinados por la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) correspondiente, o por otro instrumento que concrete acciones urbanísticas generadoras de plusvalía. En este caso se verificará que el pago del tributo corresponda al total del efecto plusvalía del predio englobado, determinado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-.

A partir de la fecha de expedición del presente decreto, los curadores enviarán cada dos (2) meses a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- y a la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH- un reporte de las licencias de construcción y de urbanismo que hayan dado lugar al pago de la participación en plusvalía.

Artículo 15º. Acreditación del pago. De conformidad con lo establecido en el artículo 117 del Decreto Nacional 1469 de 2010, los curadores urbanos sólo podrán expedir licencias cuando el interesado demuestre el pago de la participación en plusvalía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre inmuebles deberá acreditarse el pago de la participación en plusvalía.

Artículo 16º. Levantamiento del gravamen Una vez recaudado el total del monto de la participación en plusvalía para el respectivo predio, la Subdirección de Impuestos a la Propiedad de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá –DIB- de la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH-, o la dependencia que haga sus veces, solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el levantamiento de la anotación correspondiente al gravamen.

Artículo 17º. Inventario de actos e información. La Secretaría Distrital de Planeación –SDP- enviará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- el inventario de los expedientes de las liquidaciones del efecto plusvalía, así como de las modificaciones, revocatorias, cancelaciones y en general todos los actos relacionados con este gravamen, efectuados hasta el momento en que culmine el ejercicio de estas funciones. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- continuará llevando el registro de los actos relacionados con este efecto e incorporará la información correspondiente en su base de información.

CAPÍTULO IV

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 18º. Transición en la implementación de las competencias: La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4º del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. 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.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- y la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH-, asumirán plenamente las competencias aquí señaladas en el término máximo de seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente Decreto.

En el mismo término establecido en el inciso anterior la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- y la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH- expedirán una circular conjunta en la cual se establezcan los criterios generales y unificados para la determinación y liquidación de la participación en el efecto plusvalía, y efectuarán en forma coordinada las gestiones que estimen necesarias para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto, para lo cual, en caso de ser necesario, deben hacer uso de las instancias de coordinación vigentes relacionadas con la materia.

La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- apoyará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD en el proceso de implementación de las nuevas obligaciones que le son asignadas por el presente Decreto.

Parágrafo: [Adicionado por el art. 1, Decreto Distrital 549 de 2011](#)

Artículo 19º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y deroga las normas que le sean contrarias, en especial las contenidas en el Decreto Distrital [84](#) de 2004

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 19 días del mes de enero del año 2011.

SAMUEL MORENO ROJAS

Alcalde Mayor

BEATRÍZ ELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ

Secretaria Distrital de Hacienda

MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ

Secretaria Distrital de Planeación



[Comentar](#)



[Anexos](#)

