

CONSIDERANDO:

Que el Concejo de Bogotá, en cumplimiento de lo consagrado en el inciso segundo del artículo 73 de la Ley 388 de 1997, expidió el Acuerdo 118 de 2003, a través del cual estableció las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en el Distrito Capital.

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

Que el Acuerdo 682 de 2017 del Concejo de Bogotá introdujo algunas modificaciones a los Acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008 en lo relacionado con la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, respecto de su hecho generador, su determinación, exigibilidad y recaudo, y competencias de la Administración Distrital, entre otras disposiciones.

Que en la medida que las disposiciones sobre la participación en plusvalía del Acuerdo 352 de 2008 fueron modificadas en su integridad por el Acuerdo 682 de 2017, para efectos de la presente compilación solo se hará referencia a este último.

Que mediante el artículo 9° del Acuerdo 682 de 2017, el Concejo Distrital facultó al Alcalde Mayor de Bogotá D.C. para que en el término de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de dicho Acuerdo, por una sola vez, a través de Decreto, compile los Acuerdos Distritales relacionados con la participación en plusvalía vigentes en el Distrito Capital en un solo cuerpo normativo agrupando el contenido por títulos y capítulos, con el fin de facilitar la interpretación y aplicación de la normatividad vigente.

Que el párrafo del artículo en mención establece que en ejercicio de las facultades otorgadas, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C. no podrá crear nuevas normas por fuera de su potestad reglamentaria, ni modificar, adicionar o eliminar lo aprobado por el Concejo de Bogotá.

Que por cuanto este Decreto constituye un ejercicio de compilación de reglamentaciones preexistentes, las razones y consideraciones para la expedición de los Acuerdos fuente se entienden incorporados a su texto, aunque no se transcriban, para lo cual en cada artículo se indica el origen del mismo.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º.- Este Decreto compila las normas de los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017,

Decreto Número 790 (Diciembre 28 de 2017)

"Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017"

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 38 del Decreto-Ley 1421 de 1993 y el artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, y

que establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital. El texto de la compilación adoptada mediante el presente Decreto será el siguiente:

CAPÍTULO I DEL EFECTO PLUSVALÍA

ARTÍCULO 2°. Objeto. Establecer las condiciones generales para la aplicación en Bogotá Distrito Capital, de la plusvalía generada por las acciones urbanísticas que contienen hechos generadores de la participación en plusvalía, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 1, modificado por el Art. 1 del Acuerdo 682 de 2017)

ARTÍCULO 3°. Personas obligadas al pago de la participación en plusvalías. Estarán obligados al pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito Capital, los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador. Responderán solidariamente por el pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del predio.

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 2)

ARTÍCULO 4°. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

PARÁGRAFO: En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 3, modificado por el Art. 13 del Acuerdo 352 de 2008, modificado por el Art. 2 del Acuerdo 682 de 2017)

ARTÍCULO 5°. Plusvalía por Obra Pública. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, se podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación en plusvalía, de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

(Acuerdo 682 de 2017. Art. 7)

CAPÍTULO II DE LA DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

ARTÍCULO 6°. Determinación del Efecto Plusvalía. El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los artículos 75 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en las demás normas posteriores que la adicionen, modifiquen o deroguen.

En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir, o del uso más rentable, aplicando los métodos contemplados en la normatividad vigente.

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 5, modificado por el Art. 15 del Acuerdo 352 de 2008, modificado por el Art. 5 del Acuerdo 682 de 2017)

CAPÍTULO III EXIGIBILIDAD, RECAUDO Y EXCLUSIONES AL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

ARTÍCULO 7°. Exigibilidad y Recaudo de la participación. De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el presente Decreto.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 3° del presente acto administrativo o la norma que modifique, derogue o sustituya.
4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. La Administración Distrital reglamentará la aplicación en el Distrito Capital, de los momentos de exigibilidad y de cobro de que trata este artículo, y demás aspectos que sean necesarios para su adecuada implementación.

PARÁGRAFO 2. En los proyectos de renovación urbana, para los propietarios originales que conserven la titularidad de sus derechos en el proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible con la expedición de la respectiva licencia urbanística de la unidad de actuación urbanística o de gestión, según sea el caso. Para efectos de la aplicación de este artículo, se entenderá por propietarios originales aquellos que cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad vigente.

PARÁGRAFO 3. El pago de la participación en plusvalía se deberá acreditar ante la autoridad competente en los momentos de exigibilidad establecidos en el presente Decreto.

La Administración Distrital reglamentará lo referente a la expedición del formato o recibo tendiente a la cancelación de la obligación y al levantamiento del gravamen.

El valor a cancelar se ajustará de acuerdo con el párrafo 2 del artículo 79° de la Ley 388 de 1997. La Secretaría Distrital de Hacienda realizará el recaudo de la participación del efecto plusvalía.

PARÁGRAFO 4. Los sujetos signatarios de la Convención de Viena, la Personería de Bogotá, la Contraloría de Bogotá, la Veeduría Distrital, el Concejo de Bogotá

y el Distrito Capital, entendido como: la Administración Central, la Alcaldía Mayor, los Fondos de Desarrollo Local, las Secretarías, los Departamentos Administrativos, los Establecimientos Públicos, las Empresas Industriales y Comerciales Distritales, Unidades Administrativas Especiales del orden Distrital, Empresas Sociales del Estado del orden Distrital, Localidades y entes Universitarios Distritales, no serán sujetos del cobro de la participación en plusvalía, derivadas por cualquier hecho generador de la misma. Tampoco serán contribuyentes los predios de propiedad de la Nación ubicados en Bogotá, que sean destinados o que mantengan su destinación al uso dotacional o al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritaria (VIP).

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 4, modificado por el Art. 14 del Acuerdo 352 de 2008, modificado por el Art. 3 del Acuerdo 682 de 2017)

ARTÍCULO 8°. Exclusiones. Se excluyen como momento de exigibilidad del pago de la participación en plusvalía los siguientes eventos:

1. La transferencia de dominio cuando se origine por procesos de enajenación voluntaria, forzosa y/o expropiación a favor del Distrito Capital, la sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del dominio y cesión anticipada obligatoria a favor del Distrito.
2. Cuando se trate de licencias de construcción en las modalidades de modificación, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición no será exigible el tributo, toda vez que se conserva el uso y edificabilidad del inmueble en las condiciones con que fue aprobado.
3. En trámites de modificación de licencia vigente no será exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
4. Tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo 3 del presente Decreto, la liquidación se deberá efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal e inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que en las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción.

5. Las demás situaciones y condiciones establecidas por la legislación y la reglamentación Nacional aplicable.

(Acuerdo 682 de 2017. Art. 4)

CAPÍTULO IV DE LA TARIFA Y LA DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

ARTÍCULO 9°. Tarifa de la participación. El porcentaje de participación en plusvalía a liquidar será:

- a) Del primero de enero al 31 de diciembre del 2004: 30%
- b) Del primero de enero al 31 de diciembre del 2005: 40%
- c) Del primero de enero del 2006 en adelante: 50%

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 6)

ARTÍCULO 10°. Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalía. Los recursos provenientes de la participación en plusvalías se destinarán a las siguientes actividades:

1. Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, dirigidos a desarrollar proyectos urbanísticos que generen suelos urbanizados destinados a la construcción de viviendas de interés social prioritario tipo I o su equivalente jurídico o diferentes modalidades de vivienda progresiva y para la ejecución de las obras de infraestructura vial o espacio público (principal, intermedio o local) de esos mismos proyectos.
2. Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y deportivas o equipamientos sociales y en general para aumentar el espacio, destinados a la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del Distrito.
3. Para la adquisición de inmuebles en programas de renovación urbana que involucren oferta de vivienda de interés social prioritario tipo I o para la ejecución de obras de infraestructura vial o espacio público (principal, intermedio o local), ya sea infraestructura vial, elementos del espacio público o equipamientos de esos mismos proyectos.
4. Para la ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes que conforman la red del espacio público urbano en la zona en la que se localiza el proyecto urbanístico, plan parcial o unidad de planeamiento zonal que genera las plusvalías.

5. Para la adquisición de suelos clasificados como de conservación de los recursos hídricos y demás zonas de protección ambiental o con tratamiento de conservación ambiental y a la financiación de estímulos, incentivos o compensaciones en el caso de inmuebles con tratamiento de conservación arquitectónica, histórica o cultural, de conformidad con las políticas y lineamientos que al efecto establezca el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

PARÁGRAFO 1. Se destinará un 70% de los recursos provenientes de la participación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario tipo I o su equivalente jurídico, en cualquiera de las modalidades previstas en los numerales 1 a 3 de este artículo, un 15% a los fines previstos en el numeral 4 y un 15% para los fines previstos en el numeral 5.

Dentro del 70% destinado a proyecto de vivienda de interés social prioritaria, se destinará un 25% a la generación de soluciones de vivienda que faciliten el reasentamiento de familias de personas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable.

PARÁGRAFO 2. El producto de la participación por plusvalía que se genere en inmuebles situados en las áreas de influencia del sistema metro se destinará exclusivamente al financiamiento de la planeación, estructuración y construcción del Sistema de Servicio Público Urbano de Transporte Masivo para la Ciudad de Bogotá, incluyendo el Metro de Bogotá.

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 7, adicionado por el Art. 11 del Acuerdo 642 de 2016)

CAPÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 11°. Autorización al alcalde para la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. Con el fin de facilitar el pago de la participación en plusvalía y de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza a la Administración Distrital para expedir, colocar y mantener en circulación certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo de que trata la ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan o reglamentan, de conformidad con las siguientes reglas:

1. En todos los casos, la unidad de medida de los certificados será el metro cuadrado de construcción, con la indicación del uso autorizado.
2. Los certificados indicarán expresamente el Plan Parcial, instrumento de planeamiento o la Unidad de Planeación Zonal a la cual corresponde la

edificabilidad o el uso autorizados y la indicación del acto administrativo en que se sustenta.

3. El valor nominal por metro cuadrado de los certificados indicará la incidencia sobre el suelo de la edificabilidad autorizada.

PARÁGRAFO. Estos certificados no serán de contenido crediticio ni afectarán cupo de endeudamiento.

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 8)

ARTÍCULO 12°. Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de construcción. Los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación, los mecanismos de pago, la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo serán definidos por la administración distrital.

PARÁGRAFO 1. En lo no previsto en el Acuerdo 118 de 2003, los procedimientos para la estimación y revisión del efecto de plusvalía y para cobro se ajustarán a lo previsto en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría Distrital de Hacienda será responsable del recaudo, cobro y devoluciones de la participación en la plusvalía, según lo estipulado en el artículo 161 del Decreto-Ley 1421 de 1993.

(Acuerdo 118 de 2003. Art. 9, modificado por el Art. 6 del Acuerdo 682 de 2017)

ARTÍCULO 13°. Transición. Para la exigibilidad y el pago de la participación en plusvalía para los hechos generadores de acciones urbanísticas configuradas con anterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 682 de 2017, se dará aplicación a las condiciones establecidas en el artículo 181° del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 14° del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 4° del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

(Acuerdo 682 de 2017. Art. 10)

ARTÍCULO 14°. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los ventiocho (28) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor

JOSÉ ALEJANDRO HERRERA LOZANO
Secretario Distrital de Hacienda (E)

MAURICIO ENRIQUE ACOSTA PINILLA
Secretario Distrital de Planeación (E)
