

Circular Número 029

(Julio 8 de 2019)

PARA: Superintendencia de Notariado y Registro, Notarías del Círculo de Bogotá, Curadores Urbanos de Bogotá, Oficinas de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, Contribuyentes de la participación en el efecto plusvalía

DE: Secretaría Distrital de Hacienda – Secretaría Distrital de Planeación – Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

ASUNTO: Exigibilidad y pago de la participación en el efecto plusvalía.

FECHA:

1. Consideraciones

El artículo 82 de la Constitución Política establece 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”*.

Con base en dicha norma, el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determinó que *“las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones (...)”*.

La misma norma determina que los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Con fundamento en lo anterior, el Concejo de Bogotá expidió el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008 y el Acuerdo Distrital 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, que contiene las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en el Distrito Capital, en cuyo artículo 9 señala que le corresponde a la Administración Distrital definir los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación de la plusvalía.

En desarrollo de lo anterior, la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 803 de 2018, *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias*

para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”.

Por su parte, el Gobierno Nacional expidió el Decreto Nacional 2218 de 2015, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en el cual precisó condiciones respecto de la exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía en el trámite de licencias urbanísticas.

Por lo anterior, esta Circular tiene como objeto informar a la Superintendencia de Notariado y Registro, las Notarías del Círculo de Bogotá, a los Curadores Urbanos de Bogotá, a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y a los contribuyentes, respecto de las condiciones para la exigibilidad y pago de la participación en el efecto plusvalía.

2. Momentos de exigibilidad y no exigibilidad de la participación en el efecto plusvalía.

Considerando que las normas que se mencionan a continuación se encuentran establecidas en el marco normativo vigente, el cual rige el ejercicio de funciones a cargo de los Curadores Urbanos de Bogotá, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, en lo sucesivo no se emitirán más autorizaciones a las que se refiere la Circular 003 de 2015, ya que le corresponde a cada una de dichas autoridades verificar si los trámites a su cargo se enmarcan en alguno de los siguientes casos, a efectos de determinar si deben exigir o no el pago de la participación en el efecto plusvalía para la realización de los mismos:

2.1. No exigibilidad de la participación en el efecto plusvalía para entidades que conforman la administración distrital y predios de la Nación en Bogotá

El parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto Distrital 790 de 2017, en concordancia con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 13 del Decreto Distrital 803 de 2018, establece que:

“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 Central¹, la Alcaldía Mayor, los

¹ El Sector Central de la Administración Distrital está integrado así, conforme al artículo 22 del Acuerdo Distrital 257 de 2006: “Artículo 22. Estructura General Administrativa del Sector Central. El Sector Central de la Administración Distrital está integrado por los siguientes organismos:

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, Localidades² 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)."

Por lo tanto, las anteriores entidades públicas no serán sujetos del cobro de la participación en el efecto plusvalía, derivado de cualquier hecho generador de la misma.

2.2. Exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía en proyectos de renovación urbana.

El parágrafo 2 del artículo 7 del Decreto Distrital 790 de 2017, en concordancia con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto Distrital 803 de 2018, establece que:

"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".

Por lo anterior, los propietarios originales que conserven la titularidad de sus derechos en el proyecto, únicamente están obligados al pago de la participación en el efecto plusvalía con la expedición de la respectiva licencia urbanística de la unidad de actuación urbanística o de gestión, según corresponda. Por consiguiente,

-
- a. El Despacho del Alcalde o Alcaldesa Mayor;
 - b. Los Consejos Superiores de la Administración Distrital;
 - c. Las Secretarías de Despacho,
 - d. Los Departamentos Administrativos y
 - e. Las Unidades Administrativas Especiales sin personería jurídica."

² El Sector de las Localidades está integrado así, de acuerdo al artículo 30 del Acuerdo Distrital 257 de 2006:

"Artículo 30. Estructura General del Sector de las Localidades. El Sector de las localidades está integrado por las Juntas Administradoras Locales y los alcaldes o alcaldesas Locales."

tratándose de transferencia de dominio, no será exigible el pago, siempre que se acrediten las condiciones mencionadas.

Debe indicarse que, de conformidad con el artículo 8 del Decreto Distrital 448 de 2014, se entiende por propietario original quien cumpla las siguientes condiciones:

“Se entiende por propietarios originales, para los efectos de la aplicación de lo previsto en este Decreto:

1. Los titulares del derecho real de dominio debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento.

2. Los poseedores, siempre y cuando de conformidad con las normas legales respectivas se reconozca su calidad de partícipe en el plan parcial o proyecto.

3. Los usufructuarios siempre que dicha condición se encuentre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento y los herederos de un propietario, con sucesión ilíquida.

Parágrafo 1. *Las condiciones establecidas en este artículo aplicarán igualmente a los propietarios, poseedores o usufructuarios que hayan aportado sus inmuebles para la constitución de patrimonios autónomos dirigidos a facilitar la ejecución del respectivo plan parcial o proyecto.*

Parágrafo 2. *De conformidad con el artículo 43 de la ley 9ª de 1989 en los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon”.*

2.3. Casos de no exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía en el licenciamiento urbanístico.

Conforme con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los numerales 2 y 3 del artículo 8 del Decreto Distrital 790 de 2017 y los numerales 15.2 y 15.3 del artículo 15 del Decreto Distrital 803 de 2018, se seguirán las siguientes reglas :

- a. En trámites de licencias urbanísticas, el pago del tributo solo es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en el efecto plusvalía.
- b. 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.

Estas modalidades, conforme con el artículo 2.2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, corresponden a:

- **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
- **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
- **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sísmo resistente, de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.
- **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.
- **Reconstrucción.** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

- Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.
- c. 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.

Adicional a lo anterior, no estarán sujetos al pago de la participación en el efecto plusvalía cuando la situación urbanística aplicable al predio no permita hacer uso del beneficio normativo, es decir, cuando el inmueble por sí sólo no acceda a un mejor aprovechamiento en índices de construcción y ocupación. Esta condición podrá ser verificada por los interesados en la aplicación de la normatividad urbanística respectiva, así como en las condiciones establecidas de manera específica en el acto de liquidación de la participación en el efecto plusvalía.

2.4. No exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía en otras actuaciones a cargo del curador urbano.

Tratándose de otras actuaciones a cargo del curador urbano, como los actos de reconocimiento de edificaciones, aprobación de los planos de Propiedad Horizontal, movimiento de tierras, modificación de planos urbanísticos, no se requiere de pago de la participación en el efecto plusvalía porque no corresponde a licencias de construcción o urbanización.

En todo caso, si tales actuaciones se realizan de manera conjunta con licencias de construcción o urbanización, se deberán tener en cuenta las condiciones mencionadas en el numeral anterior para efectos de determinar la exigibilidad o no del pago de la participación en el efecto plusvalía.

2.5. No exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía en licencias de subdivisión e intervención y ocupación del espacio público.

Como quiera que la exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía está sujeta a las reglas establecidas en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 7 del Decreto Distrital 790 de 2017, la expedición de actos de licenciamiento para la subdivisión e intervención y ocupación del espacio público, por no corresponder en su definición a licencias de construcción o urbanización, no corresponden a un momento de exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía.

2.6. No exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía en actos que impliquen transferencia de dominio.

Los actos que impliquen la transferencia de dominio corresponden a un momento de exigibilidad de la participación en el efecto plusvalía, conforme con las condiciones establecidas en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 7 del Decreto Distrital 790 de 2017 y artículo 13 del Decreto Distrital 803 de 2018.

En cualquier caso, cuando el hecho generador sea por cambio de uso, la transferencia de dominio no implica un momento de exigibilidad. En otras palabras, dichos actos de transferencia de dominio únicamente estarán sujetos a exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía cuando se trate de hechos generadores correspondientes a:

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

Adicional a los casos mencionados, conforme con lo establecido en el numeral 1 del artículo 8 del Decreto Distrital 790 de 2017 y el numeral 15.1 del artículo 15 del Decreto Distrital 803 de 2018, se excluye como momento de exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía 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.

Por su parte, los actos que no correspondan a transferencias de dominio, es decir, aquellos actos de constitución de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares u otros que no conlleven la tradición del predio, no corresponden a momentos de exigibilidad, razón por la cual, en esos casos los contribuyentes no están obligados al pago de la participación en el efecto plusvalía.

2.7. Exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía para predios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Conforme con lo establecido en el párrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el numeral 4 del artículo 8 del Decreto Distrital 790 de 2017 y el numeral 15.4 del artículo 15 del Decreto Distrital 803 de 2018, tratándose de propiedad horizontal deberá tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

“Tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 13.3 del artículo 13 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, excepto cuando se trate de la primera transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria con posterioridad a la constitución de la propiedad horizontal, caso en el cual se debe exigir el pago de la participación de la plusvalía anotada”.

Por su parte, los actos que no correspondan a transferencias de dominio, es decir, aquellos actos de constitución de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares u otros que no conlleven la tradición del predio, no corresponden a momentos de exigibilidad, razón por la cual, en esos casos los contribuyentes no están obligados al pago de la participación en el efecto plusvalía.

2.7. Exigibilidad del pago de la participación en el efecto plusvalía para predios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Conforme con lo establecido en el párrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el numeral 4 del artículo 8 del Decreto Distrital 790 de 2017 y el numeral 15.4 del artículo 15 del Decreto Distrital 803 de 2018, tratándose de propiedad horizontal deberá tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

“Tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 13.3 del artículo 13 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, excepto cuando se trate de la primera transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria con posterioridad a la constitución de la propiedad horizontal, caso en el cual se debe exigir el pago de la participación de la plusvalía anotada”.

Por lo anterior, los Notarios y Registradores pueden extender actos de transferencia de dominio y los Curadores Urbanos expedir licencias urbanísticas, sin que obre pago de la participación en el efecto plusvalía anotada en los folios de matrículas inmobiliaria, cuando se trate de plusvalías inscritas en folios de matrícula inmobiliaria de unidades que conforman propiedades horizontales, es decir, cuando el trámite a realizar no recaiga sobre la totalidad del terreno en el que se encuentra ubicada dicha propiedad horizontal.

En todo caso, cuando se trate de la primera transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria con posterioridad a la constitución de la propiedad horizontal, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán exigir el pago de la participación de la plusvalía anotada.

3. Pago voluntario de la participación en el efecto plusvalía, sin momento de exigibilidad.

En el evento en que el contribuyente obligado en un acto administrativo de liquidación y determinación de la participación en el efecto plusvalía requiera realizar trámites de expedición de licencia o enajenación de los predios objeto de plusvalía; y el acto administrativo que le impone la obligación no se encuentre inscrito o se encuentre en trámite de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria,

el propietario y/o poseedor, sujeto pasivo de la obligación, podrá solicitar expresa y voluntariamente la expedición del recibo de pago de la participación del efecto plusvalía.

La solicitud del recibo deberá incluir la manifestación expresa de la intención libre y voluntaria de pagar el tributo para efectos de adelantar trámites de enajenación o de licenciamiento, según lo descrito anteriormente, y acreditarlo ante los Curadores Urbanos de Bogotá, y los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos.

La Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá - DIB procederá a expedir y entregar el correspondiente recibo de pago de participación en el efecto plusvalía, aclarando que el mismo se expide por solicitud de parte, quien de manera voluntaria hará el pago correspondiente. Esta función se ejercerá en el marco del régimen de transición establecida en el Decreto Distrital 803 de 2018, el cual dispone que esta competencia será asumida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dentro de los ocho (8) meses siguientes a la entrada en vigencia de dicho decreto.

4. Devolución del pago voluntario de la participación en el efecto plusvalía, sin momento de exigibilidad.

Únicamente procederá la devolución del pago cuando se acredite la revocatoria o la nulidad del acto administrativo que contiene la liquidación del efecto plusvalía por parte de las autoridades administrativas o judiciales competentes.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Decreto Distrital 803 de 2018.

5. Vigencia y publicación

La presente Circular deroga la Circular 003 de 2015, modificada por la Circular 002 de 2017. Esta Circular rige a partir de la fecha de su publicación en Registro Distrital


BEATRIZ ELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ

Secretaria Distrital de Hacienda


ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación


OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES

Directora de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital