



SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA 19-05-2015 05:17:42

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Contestar Cite Este Nr.:2015EE10484 O 1 Fo:4 Anex:0

SECRETARIA DE HACIENDA  
ORIGEN: Sd:654 - DESPACHO SECRETARIO DE HACIENDA/HERRERA  
DESTINO: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO/JORGE EL  
ASUNTO: PROYECTO DE CCIRCULAR POR MEDIO DE LA CUAL SE AUT  
OBS GERARDO JAIMES SILVA

Circular No. 003

( 14 MAYO 2015 )

**PARA:** Superintendencia de Notariado y Registro, Notarias del Círculo de Bogotá, Curadurías Urbanas del Distrito Capital, Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, Contribuyentes de la Participación en Plusvalía

**DE:** Secretario Distrital de Hacienda

**ASUNTO:** Circular por medio de la cual se autorizan algunas transferencias de dominio y expediciones de licencias urbanísticas sin que obre pago de la plusvalía anotada en los folios de matrículas inmobiliarias.

**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 base en lo anterior, el Concejo de Bogotá expidió el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008, que estableció las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en la ciudad y señaló, en el artículo 9, que le corresponde a la Administración Distrital definir los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación de la plusvalía.

La Administración Distrital expidió el Decreto 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."*

Sede Administrativa: Carrera 30 N° 25-90 -  
Código Postal 111311  
Dirección de Impuestos de Bogotá:  
Avenida Calle 17 N° 65B-95 -  
Código Postal 111811  
Teléfono (571) 338 5000 • Línea 195  
[contactenos@shd.acv.co](mailto:contactenos@shd.acv.co)  
• Nit. 899.999.061-9  
Bogotá, Distrito Capital - Colombia



003



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

Respecto de las competencias, el mencionado Decreto estableció que a la Secretaría Distrital de Planeación le corresponde realizar el estudio de los hechos generadores. A la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital le corresponde elaborar el cálculo y proferir el acto de liquidación del efecto plusvalía por metro cuadrado. Y finalmente, a la Secretaría Distrital de Hacienda le corresponde indexar y multiplicar por el área de terreno el valor del efecto para establecer la participación, emitir el recibo de pago, recaudar y solicitar a las Oficinas de Instrumentos Públicos el levantamiento de la anotación.

Así los hechos, a partir del año 2011 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, asumió la responsabilidad de expedir el acto de liquidación del efecto plusvalía, función que ha venido desarrollando bajo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2003 modificado por el Acuerdo 352 de 2008 y el Decreto 020 de 2011, entre otras normas aplicables a cada caso.

Posteriormente, el Alcalde Mayor de Bogotá expidió el Decreto 562 de 2014, *“por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones”*, el cual contempla hechos generadores de plusvalía y señala, entre otras cosas, que los predios que a la fecha de entrada en vigencia de dicho Decreto cuenten con liquidaciones de plusvalía por edificabilidad, sólo deben tener en cuenta las calculadas por la UAECD en aplicación de dicha norma, excepto los que a la entrada en vigencia se encuentren en trámite de cualquiera de los momentos de exigibilidad contemplados por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

### **1.2. Liquidaciones que requieren el cumplimiento de una condición establecida en la acción urbanística para que haya momento de exigibilidad de la participación en plusvalía.**

El inciso segundo del artículo 2 del Decreto 020 de 2011 establece que debe liquidarse la participación en plusvalía cuando suceda *“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”*.

Dicha norma, así como las establecidas en las UPZ aplicables para el caso concreto y hasta antes de la expedición del Decreto Ley 19 de 2012, permitían la liquidación de la plusvalía teniendo en cuenta cada predio de manera individual, cuyos mejores aprovechamientos estaban derivados de la unión física o jurídica de dos o más predios. Dicha liquidación operaba por solicitud del interesado y en el momento del englobe.



No obstante, el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012 que modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, estableció que si la plusvalía no se encuentra inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria, la misma no podrá ser cobrada cuando llegue cualquiera de los momentos de pago. La norma dice textualmente:

*"Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. 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 artículo 74 de la Ley 388 de 1997.*
- 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 referido artículo 74.*
- 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 presente Ley.*

*Parágrafo 1.*

*En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.*

*Parágrafo 2*

*Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con **inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía**, será necesario acreditar su pago. (negrilla fuera de texto)*

*Parágrafo 3.*

*Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e*

003



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

*inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.*

#### Parágrafo 4

*Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social"*

Como puede observarse, la norma nacional obliga a liquidar e inscribir la plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria antes de que se produzcan los momentos de exigibilidad. Así las cosas, y de conformidad con el artículo 2 del Decreto 020 de 2011, la UAECD deberá liquidar el efecto plusvalía de los englobes teniendo en cuenta el mejor aprovechamiento adquirido por el predio individualmente considerado y el que sea generado como resultado de la unión física o jurídica de dos o más predios.

A la fecha, se han liquidado varias UPZ que contemplan mejores aprovechamientos para los predios por sí solos o por la unión física de dos o más predios que dan lugar a varios escenarios posibles de generación del efecto plusvalía, según como se conformen las áreas de los predios.

No obstante, se debe tener en cuenta que de conformidad con la Ley 388 de 1997, modificada en lo pertinente por el Decreto Ley 19 de 2012, se diferencia la liquidación e inscripción de la participación de la plusvalía de su momento de exigibilidad, tal como lo deja en claro el artículo 83 de la mencionada Ley, transcrito anteriormente.

Esto significa que para poder dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, la administración debe liquidar la participación de la plusvalía previendo varios escenarios posibles de englobes, con la aclaración de que en estos casos la plusvalía solo será cobrada si en efecto un predio accede por capacidad predial a un mayor aprovechamiento.

Así las cosas, en el evento en que la liquidación del efecto plusvalía sea generada como resultado de la unión física de dos o más predios o el cumplimiento de cualquier otra condición, el pago de la participación en plusvalía deberá realizarse cuando: i) se encuentre inscrita la liquidación del efecto plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria; ii) se cumpla con la condición necesaria establecida en la correspondiente acción urbanística y iii) se presente cualquiera de los momentos de exigibilidad señalados en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, adoptados por el Distrito Capital mediante el artículo 14 del Acuerdo 352 de 2008, que establece:



**"ARTÍCULO 14.** Modifíquese el artículo 4º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:

**"Artículo 4º. Exigibilidad.** El pago de la participación en plusvalía será exigible al momento en que ocurra uno de los siguientes eventos:

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 hechos generadores 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997."

Se entiende por cumplimiento de la condición necesaria (para el caso del numeral ii) señalado anteriormente), cuando un predio accede a una mayor área de terreno mediante la figura de la integración predial, o cuando cumple con alguna otra condición prevista en la acción urbanística, de tal forma que pueda acceder a un mayor aprovechamiento en índices de construcción y/o ocupación.

### 1.3. Pago de la participación de la plusvalía en los casos de propiedad horizontal

La propiedad horizontal regulada por la Ley 675 de 2001, contempla el derecho de dominio sobre las unidades que la conforman, así como sobre los bienes comunes que hacen parte de dicha propiedad.

Ahora bien, según la Ley 388 de 1997, es sobre el área de terreno que recae la participación de la plusvalía. No obstante, en la práctica no ha sido posible inscribir la plusvalía en los folios de matrícula inmobiliaria matrices, puesto que en su mayoría no existen o se encuentran inactivos o cerrados.

Por lo anterior, se ha venido solicitando la inscripción de la liquidación del efecto plusvalía en los folios de matrículas de las unidades de la propiedad horizontal, sin que ello signifique que cuando se transfiera el derecho de dominio o se solicite una licencia sobre las unidades individualmente consideradas, deba pagarse la plusvalía, esto en razón a que en dichos casos las unidades no acceden al beneficio normativo por edificabilidad.

Así las cosas, es necesario determinar que tanto los curadores urbanos, los notarios y los registradores de instrumentos públicos deben dar viabilidad a los trámites respectivos

003



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

sobre las unidades que conforman la propiedad horizontal, sin exigir el pago de la participación de la plusvalía anotada.

## 2. LISTADO DE PREDIOS

Para efectos de establecer la procedencia del pago, el área y el valor del efecto plusvalía en todos los escenarios, la UAECD elaborará y actualizará los listados de los predios correspondientes a los actos administrativos de liquidación del efecto plusvalía, con el objeto de servir de información y consulta a la Dirección Distrital de Impuestos –DIB- para expedir el recibo de pago de la participación.

La UAECD enviará a la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá de la Secretaría Distrital de Hacienda el listado de predios de las resoluciones que liquidan el efecto plusvalía dentro de la semana siguiente a la publicación de esta circular, de igual forma deberá remitir en medio magnético los listados que se generen por la expedición de nuevas resoluciones una vez dichos actos administrativos se encuentren en firme.

La UAECD elaborará un instructivo para la correcta aplicación de la información remitida en el listado de predios.

Para efectos de la aplicación del artículo 40 del Decreto 562 de 2014 se tendrá en cuenta el listado de predios remitidos por la Secretaría Distrital de Planeación a la UAECD y a la Dirección de Impuestos de la Secretaría Distrital de Hacienda.

## 3. AUTORIZACIÓN

### 3.1. Plusvalía con diferentes escenarios normativos por capacidad predial

La Secretaría Distrital de Hacienda, Dirección Distrital de Impuesto de Bogotá- Oficina de Fiscalización de Impuestos a la Propiedad, o quien haga sus veces, autorizará la realización de trámites de expedición de licencia, escrituración y/o registro para los procesos de integración predial, englobes o predios, sin que obre pago de la participación de la plusvalía, cuando la condición actual no permita hacer uso del beneficio normativo. Esto es, cuando el inmueble por sí solo no acceda a un mejor aprovechamiento en índices de construcción u ocupación.

Cuando el contribuyente requiera solicitar una licencia de construcción de los predios para los casos enunciados anteriormente que estén afectados con la participación en plusvalía, pueden dirigirse a la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá- Oficina de Liquidación de Impuestos a la Propiedad o quien haga sus veces, con certificación o documento firmado por la Curaduría donde se adelante el trámite y en el cual se acredite la modalidad de la licencia, fecha de solicitud de la licencia, área del lote, área construida, índices de edificabilidad y ocupación, uso aprobado y demás características básicas del proyecto, que permitan establecer si se debe realizar o no el pago. En caso que la administración tributaria establezca que no reúne los requisitos de exigibilidad para el predio, la oficina



002

competente procederá a expedir la autorización al contribuyente para adelantar el trámite sin realizar el pago, caso en el cual no se levantará dicha anotación del folio de matrícula inmobiliaria.

### 3.2. Para el caso de unidades de propiedad horizontal

Los curadores urbanos, notarios y registradores de instrumentos públicos quedan autorizados, por virtud de la presente circular, para realizar transferencias de dominio o expedir licencias de urbanismo o construcción, sin que obre pago de la 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.

### 4. VIGENCIA Y PUBLICACIÓN

La presente circular rige a partir de la fecha de su publicación en la página web de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y de la Secretaría Distrital de Hacienda. Asimismo, será remitida a los curadores urbanos, notarios y registradores de instrumentos públicos.

Dada en Bogotá a los....

  
**JOSÉ ALEJANDRO HERRERA LOZANO**  
Secretario Distrital de Hacienda ( E )

  
**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES**  
Director Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Aprobó:	Sonia Osorio Vesga / Eida Francy Vargas Bernal		06/05/2015
Revisó:	Iris Guarín / Pablo Fernando Verástegui Niño / Gerardo Jaimes Silva / Juan Carlos Zamudio / Sonia Esperanza Lizarazo / Francia Helena Vargas		06/05/2015
Proyectó	Agustina María López Peñaloza / Eduardo Andres Vargas		06/05/2015

003