



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Departamento Administrativo
PLANEACIÓN DISTRITAL

CIRCULAR No. 18 DE 2005

30 DIC. 2005

Por la cual se fijan lineamientos para determinar la exigibilidad de la declaración y pago de la participación en plusvalías en función de la clasificación y definición de las licencias adoptada mediante el Decreto nacional No.1600 de 2005

De conformidad con el artículo 4o del Acuerdo 118 de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital", "...la declaración y pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de la expedición de la licencia de urbanismo y construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada..."

La citada disposición es coherente con el artículo 3º del mismo Acuerdo que establece que constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía "...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 edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguiente casos:

1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción, o ambos a la vez.

La exigibilidad del pago de la participación en el momento en que se expidan licencias de urbanismo o construcción, es una disposición que se ajusta a las normas nacionales sobre la materia (Ley 388 de 1997 y particularmente el Decreto reglamentario 1788 de 2004).

Ahora bien, la referencia genérica a licencia de urbanismo o de construcción contenida en las normas nacionales y distritales, debe tener en cuenta que no todas las modalidades de licencia de urbanismo o de construcción implican la autorización de cambio de uso o de mayor edificabilidad. Por tanto, para hacer exigible la declaración y pago de la participación en plusvalía se deben cumplir dos requisitos simultáneos:

1. Que se esté autorizando efectivamente a destinar el inmueble a un uso más rentable o una mayor área edificada que refleje un incremento del aprovechamiento del suelo
2. Que se expida la licencia de urbanismo o construcción



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo
PLANEACIÓN DISTRITAL

30 DIC. 2005

018

El Decreto Nacional 1600 expedido el 20 de mayo de 2005, adopta una clasificación y definición de las clases y modalidades de licencias que contribuye a aclarar los casos en que hay lugar a la exigibilidad del pago de la participación en plusvalía, en tanto existen modalidades de la licencia de urbanismo o de construcción que no se constituyen en autorizaciones para destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

De conformidad con lo anterior y teniendo en cuenta las clases y modalidades de licencias previstas en el Decreto 1600 de 2005, en la siguiente tabla se identifican los casos en los cuales hay lugar o no a la declaración y pago de la participación en plusvalía, aún si el inmueble objeto de la licencia está incluido dentro de las resoluciones de liquidación expedidas por este Departamento para el respectivo Decreto reglamentario de Unidad de Planeamiento Zonal, Plan Parcial u otro instrumento de planeación, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 81 de la ley 388 de 1997. Esta liquidación, establecida para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, es aplicable solamente en el evento en que se autorice específicamente un cambio de uso o una mayor edificabilidad.

Casos y modalidades de licencia Decreto 1600 de 2005	Exigibilidad según Acuerdo 118 de 2005		Conclusión Pago participación plusvalías
	Mayor Edificabilidad	Uso más rentable	
1. Licencias Urbanísticas			
Urbanización	SI		SI
		SI	SI
Parcelación	SI		SI
	NO	NO	NO
Subdivisión			
Subdivisión rural	NO	NO	NO
Subdivisión urbano	SI	SI	SI
Reloteo	SI	SI	SI
2. Licencia de Construcción			
Otra nueva	SI	SI	SI
Ampliación	SI	SI	SI
Adaptación		SI	SI
Modificación	NO	NO	NO
Reforzamiento estructural	NO	NO	NO
Centenario	NO	NO	NO
Demolición	NO	NO	NO
3. Licencias de intervención y ocupación del espacio público			
	NO	NO	NO

Carmenza Saldías Barreneche
CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE

30 DIC. 2005