

MEMORANDO

Fecha: 17 de septiembre de 2019

Para: DANIEL SANTIAGO HIGUERA SALAZAR
Director de Economía Urbana

De: MIGUEL HENAO HENAO
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2019-20996.

Asunto: Concepto jurídico expedición certificación de exoneración de exigibilidad de participación radicada mediante oficio 1-2019-57517.

Apreciado Santiago:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual se solicita dependencia de apoyo para dar respuesta a la petición contenida en la comunicación con radicado SDP 1-2019-57517.

Al respecto se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el marco Decreto Distrital 016 de 2013. Cabe advertir que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015, según el cual “*Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución*”.

1. ANTECEDENTES.

Acorde con lo mencionado en la solicitud de apoyo, entiende esta Dirección que para el predio objeto de la consulta, esto es el ubicado en la Av. Calle 17 No. 81B - 50, identificado con Chip AAA0148JZTD y matrícula inmobiliaria 050C-914523, se encuentra vigente una liquidación en el efecto plusvalía contenida en la Resolución n.º 833 de 2011, posteriormente confirmada mediante Resolución n.º 0757 de 2012. Lo anterior, por haberse desarrollado el predio en mención con base en las normas urbanísticas contenidas en el Decreto Distrital 327 de 2004.

De igual manera, se indica que mediante radicado n.º 11001-19-0350 de la Curaduría Urbana n.º 1 de Bogotá se solicitó a los interesados acreditar el pago de la participación

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

en el efecto plusvalía, por encontrarse la anterior liquidación inscrita, tal como se evidencia en la anotación n.º 13 del folio de matrícula inmobiliaria 050C-914523.

Por último, se informa que mediante escrito radicado bajo el número 1-2019- 57517 del 26 de agosto de 2019, la apoderada especial de la Iglesia Manantial de Vida Eterna solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación “expedir certificación de exoneración de exigibilidad de participación y pago del efecto plusvalía”, aduciendo que la licencia de saneamiento no es un hecho generador de pago de plusvalía.

2. CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN.

Tal como se expresa en la comunicación, de la revisión general de las disposiciones aplicables a la exigibilidad de la participación en el efecto plusvalía, no encuentra este despacho causal de exoneración o exclusión relacionada con la expedición de las licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento.

En efecto, el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, determinó los momentos de exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía de la siguiente manera:

"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.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

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.

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 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" (Subrayado fuera del texto original)

De igual manera, el parágrafo 3 del 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 expresamente señala lo siguiente:

"(...) Parágrafo 3º. El pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En trámites de licencia urbanísticas, el pago del tributo solo es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía. En consecuencia, cuando se trate de licencias de construcción en las modalidades de modificación, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición no es exigible el tributo, toda vez que se conserva el uso y edificabilidad del inmueble en las condiciones con que fue aprobado.

2. En trámites de modificación de licencia vigente no es 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.

3. En tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la liquidación se debe 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 las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción." (Subrayado fuera del texto original)

Por otra parte, el Decreto Distrital 803 de 2018 señala:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

“Artículo 13°.- Exigibilidad de la participación en plusvalía. De conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y el Acuerdo Distrital 682 de 2017, 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:

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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 Acuerdo 118 de 2003, modificado por artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008 y el artículo 2 del Acuerdo 682 de 2017 o la norma que modifique, derogue o sustituya.

13.4. 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. 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 2. 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).

Parágrafo 3°.- Cuando se solicite una licencia de urbanismo o de construcción para el desarrollo por etapas de un proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible para la etapa autorizada por la respectiva licencia, de conformidad con lo establecido en el

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

artículo 2.2.5.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 4°.- En el evento previsto en el numeral 13.1. de este artículo, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Parágrafo 5°.- Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones contempladas 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 inscripción de la plusvalía, se deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997. (...)

Artículo 15°.- Exclusiones. Se excluyen como momento de exigibilidad del pago de la participación en plusvalía los siguientes eventos:

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. 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.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

15.5. *Las demás situaciones y condiciones establecidas por la legislación y la reglamentación Nacional aplicable.* (Subrayado fuera del texto original)

Acorde con el marco normativo mencionado la participación en el efecto plusvalía:

- (i) Es exigible en los trámites de licencia de urbanización, sin consideraciones de sus modalidades (artículo 83 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 del Decreto Distrital 803 de 2018).
- (ii) Es exigible cuando la respectiva licencia se expida aplicando las normas urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía (parágrafo 3 del 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015)

Así, para poder determinar si la solicitud de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento comporta un momento de exigibilidad de la participación en el efecto plusvalía, en los términos mencionados, es preciso indicar que el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3º del Decreto 2218 de 2015, en cuanto a dicha clase y modalidad de licencia urbanística, señala lo siguiente:

“Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

(...)

2. **Saneamiento.** Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin de que el urbanizador responsable culmine la construcción y dotación de las cesiones y las entregue y escriture a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización. Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización”. (Subrayado fuera del texto original)

De conformidad con las normas transcritas, los titulares de las licencias de urbanización, a los cuales se les venció la licencia, y que no pudieron ejecutar la totalidad de las zonas de cesión públicas autorizadas en la misma, podrán solicitar una nueva licencia, con el único fin de culminar la construcción y/o dotación de las zonas de cesión dispuestas en la licencia vencida.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

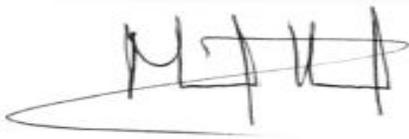
Sin embargo, ésta nueva licencia debe ser resuelta por la autoridad municipal o por el curador urbano encargado del estudio trámite y expedición de las licencias, con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia vencida.

3. CONCLUSIÓN.

Como quiera que la solicitud de licencia de urbanización es uno de los momentos de exigibilidad de la participación en plusvalía sin que la norma haga distinción de la modalidad, y que la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento se fundamenta en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia vencida, en concepto de esta Dirección es exigible el pago de la participación en el efecto plusvalía, tal como lo señala el parágrafo 3 del 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Por lo anterior no es procedente expedir certificación de exoneración de exigibilidad de participación y pago del efecto plusvalía en el caso consultado.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Contratista SDP

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS