

Bogotá, D. C., 21 de abril de 2024

Radicado: 1-2024-18256, 1-2024-18258 y 1-2024-18358.

Asunto: Consulta sobre el artículo 546 del Decreto Distrital 555 de 2021. Participación en plusvalía para predios ubicados en tratamientos de mejoramiento integral, consolidación, renovación urbana y Desarrollo.

Respetada Sandra:

Esta Dirección recibió la comunicación señalada en el asunto, donde consulta sobre la participación en plusvalía para predios ubicados en tratamientos de mejoramiento integral, consolidación, renovación urbana y Desarrollo.

En primer lugar, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 432 de 2022. Así mismo, cabe advertir que el presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Aclarado lo anterior, se transcriben y resuelven sus inquietudes en los siguientes términos:

“1. Conceptuar si el aprovechamiento urbanístico de que trata el artículo 257 del Decreto 555 de 2021, constituye un hecho generador de participación en plusvalía, toda vez que el beneficio del aprovechamiento tiene como causa el cumplimiento de alguna de las Obligaciones Urbanísticas establecidas mediante el artículo 265 del mismo decreto, así como de las normas concretas aplicables a cada uno de los tratamientos urbanísticos, según lo definido en el propio Decreto 555 de 2021 como en sus instrumentos reglamentarios.”

1 Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

La participación en plusvalía, ha sido definida como el aumento en el valor del suelo generado por las acciones urbanísticas que regulan la utilización del mismo, al respecto el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 estableció los hechos generadores de participación en plusvalía, de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 74.- Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, 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 estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

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.

En el mismo 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.”

Ahora bien, en relación con la participación del Distrito Capital en la plusvalía, el Decreto Distrital 555 de 2021 en su artículo 546 estableció lo siguiente:

“Artículo 546. Participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística. De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en dicha ley. Igualmente, determina dicha disposición, que las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios.

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Conforme con lo anterior, el Distrito Capital participará en la plusvalía que genere su acción urbanística a través de la participación en el efecto plusvalía, en los términos establecidos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, o mediante los sistemas de reparto de cargas y beneficios, a los que se refiere el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, así:

1. **Participación en el efecto plusvalía.** Se determinará y liquidará la participación en el efecto plusvalía para los predios que como consecuencia de las decisiones adoptadas en el presente Plan configuren el hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, conforme con el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017, compilatorio de los acuerdos de la participación en el efecto plusvalía.
2. **Mediante sistemas de reparto de cargas y beneficios.** La participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan. (...)"

Conforme a lo anterior, se puede concluir que a partir de la expedición y entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, la participación en plusvalía únicamente se determinará, cuando se configure el hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana; por lo tanto, no habrá liquidación de participación en plusvalía en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación, renovación urbana o desarrollo, ya que esta se recuperará mediante el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el POT para cada uno de los mencionados tratamientos.

En consecuencia, la edificabilidad máxima permitida a la que hace referencia el artículo 257 del Decreto Distrital 555 de 2021, no constituye un hecho generador de plusvalía, puesto que como ya se indicó, en el marco del POT, el único hecho generador de plusvalía es la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, ya que para los diferentes tratamientos urbanísticos, la plusvalía se recuperará mediante las obligaciones urbanísticas establecidas para cada uno de los tratamientos, en virtud del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

No obstante lo anterior, se recuerda que el parágrafo del artículo 257 del Decreto Distrital 555 de 2021 señaló que “La edificabilidad máxima en la actuación estratégica de “Lagos de Torca” se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que lo adicionen o complementen.”. Así las cosas, el hecho generador de la participación en plusvalía para los predios pertenecientes al ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” se determinará exclusivamente con lo dispuesto en los artículos 217 y siguientes del Decreto Distrital 088 de 2017, y las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“2. Indicar en qué casos es aplicable el pago de la participación en Plusvalía, para predios que se encuentren localizados en los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación urbana y Desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 546 del Decreto 555 de 2021.”

Como se mencionó en el punto anterior, a partir de la expedición y entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, la participación en plusvalía únicamente se determinará, cuando se configure el hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana; por lo tanto, no habrá liquidación de participación en plusvalía en tratamiento de mejoramiento integral, consolidación, renovación urbana o desarrollo, ya que esta se recuperará mediante el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el POT para cada uno de los mencionados tratamientos.

No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que previo a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, se emitieron y se encontraban en trámite liquidaciones del efecto plusvalía que tenían como fundamento normativo el Decreto Distrital 190 de 2004, en virtud de lo cual expedieron decisiones administrativas que configuraron acciones urbanísticas, y por ende, se constituyeron hechos generadores de plusvalía. Así las cosas, para efectos de la aplicación de la participación en el efecto plusvalía, dados los cambios normativos, el artículo 547 del Decreto 555 de 2021, estableció el siguiente en el régimen de transición:

“Artículo 547. Participación en el efecto plusvalía. Para efectos de la aplicación de la participación en el efecto plusvalía a que se refiere los Decretos Distritales 790 de 2017 y 803 de 2018, adicional a las condiciones establecidas en el artículo anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- 1. Para las licencias urbanísticas que se hayan tramitado o se tramiten en el marco del régimen de transición establecido en el presente Plan, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas reglamentarias, que no cuenten con liquidación previa y que concreten hechos generadores de participación en plusvalía, se procederá a la liquidación del efecto, inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, exigibilidad y cobro, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 803 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o complemente.*
- 2. Los actos administración de liquidación de participación en plusvalía de los planes parciales en tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación, los planes de implantación, los planes de regularización y manejo y planes directores para clubes, que se hayan expedido con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan mantendrán su vigencia. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la normatividad establecida en el presente Plan.*

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

3. *Para los instrumentos de planificación que se adopten con fundamento en el Decreto 190 de 2004, conforme a lo definido en el régimen de transición del presente Plan, se deberá adelantar el procedimiento de liquidación del efecto, inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, exigibilidad y cobro, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 803 de 2018 o la norma que lo modifique o sustituya. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la normatividad establecida en el presente Plan.*
4. *A partir de la entrada en vigencia del presente Plan, quedan sin efecto los actos administrativos que hayan liquidado el efecto plusvalía por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación en los inmuebles ubicados en tratamiento urbanístico de consolidación, conservación y, renovación y desarrollo sin plan parcial, expedidos con anterioridad a la presente revisión, a los que no se les haya presentado momento de exigibilidad entre la acción urbanística generadora y la expedición del presente Plan.*
5. *Siguen vigentes las liquidaciones de plusvalía por cambio en la clasificación del suelo, incorporando suelo rural a suelo de expansión, o el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*

Parágrafo 1. No serán sujeto del cobro de participación en plusvalías derivadas por cualquier hecho generador del presente Plan, los predios que se localicen en asentamientos legalizados que previo a la entrada en vigencia de este, se localicen en el tratamiento de mejoramiento integral. (...)"

De conformidad con lo expuesto, frente a su inquietud, se reitera que en el marco del artículo 546 de 2021, no se determinará ni liquidará el efecto plusvalía para predios ubicados en los diferentes tratamientos urbanísticos, ya que el incremento en el valor del suelo, se recuperará mediante las obligaciones urbanísticas establecidas para cada tratamiento.

Por otra parte, independientemente del tratamiento urbanístico, si el predio tiene una liquidación del efecto plusvalía con fundamento en acciones urbanísticas expedidas con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, se deberá proceder a verificar con la entidad que expidió el acto administrativo liquidatorio, si se está ante alguna de las condiciones previstas en el artículo 547 del POT, para determinar si procede o no el pago de dicha participación.

Cordial saludo,

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6
Anexos: No
No. Radicación: 2-2024-23167 No. Radicado Inicial: 1-2024-18258
No. Proceso: 2347105 Fecha: 2024-04-22 09:18
Tercero: SANDRA MARCELA VEGA GONZÁLEZ
Dep. Radicadora: Subsecretaría Jurídica
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Deisi Lorena Pardo Pena
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.