

Decreto No. 084
29 MAR. 2004

Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por los numerales 4 y 14 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, los artículos 5 y 9 del Acuerdo 118 de 2003 y el artículo 128 del Decreto Distrital 807 de 1993 .

CONSIDERANDO

Que es facultad del Gobierno Distrital ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarias para asegurar la debida ejecución de los acuerdos.

Que el Acuerdo 118 de 2003, estableció las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital.

Que el artículo 5° del Acuerdo 118 de 2003 estableció las reglas generales para la determinación del efecto de la plusvalía y el artículo 9° de la citada norma, previo *que* la administración Distrital debía definir los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación en la plusvalía.

Que el artículo 128 del Decreto Distrital 807 de 1993 autoriza al gobierno Distrital a establecer tarifas de retención, los tributos respecto de los cuales opera dicho mecanismo de recaudo y los respectivos agentes retenedores.

DECRETA

Artículo 1.- *Procedimiento para determinar el efecto de la plusvalía.* Para determinar el efecto plusvalía se observará el siguiente procedimiento:

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de las decisiones administrativas contentivas de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital solicitará, según lo considere conveniente, al Departamento Administrativo de Catastro Distrital, al Instituto Agustín Geográfico Agustín Codazzi o a peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, se proceda a establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características neoeconómicas homogéneas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital dentro del trámite de expedición de planes parciales, fichas normativas para Unidades de Planeamiento Zonal u otros instrumentos que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial podrá realizar una estimación general del efecto de plusvalía.

Artículo 2.- *Elementos para la determinación del cálculo del efecto plusvalía.* El efecto plusvalía se calculará teniendo en cuenta entre otras disposiciones lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 118 del 2003.

Artículo 3.- *Competencia para la revisión del cálculo y la liquidación de la participación de la plusvalía.* El Departamento Administrativo de Planeación Distrital se encargará de revisar que el cálculo del efecto plusvalía se haya realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin.

Una vez el Departamento Administrativo de Planeación Distrital esté conforme con el cálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de la zona o subzona objeto de la plusvalía, realizado por la entidad o persona evaluadora, procederá a liquidar el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto

de la misma. Del resultado final del anterior procedimiento, se dejará soporte en un informe técnico que recoja el proceso de cálculo del efecto plusvalía. Con base en este informe técnico se procederá a expedir y notificar a los propietarios o poseedores, la liquidación del efecto de plusvalía y el monto de la participación de plusvalía, de conformidad con lo determinado por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y las normas reglamentarias.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital actualizará el monto de la participación en plusvalía de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor.

Artículo 4.- *Agotamiento de vía gubernativa contra los actos de liquidación del efecto plusvalía y el monto de la participación.* Contra el acto administrativo mediante el cual se notifica tanto el efecto plusvalía, como el monto de Participación en plusvalía por inmueble procederán ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital los recursos previstos en el artículo 82 de la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

Artículo 5.- *Información a la Oficina de Instrumentos Públicos.* Una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía y del monto de participación en plusvalía, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital ordenará su inscripción en folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles, para fines de publicidad ante terceros.

La Dirección Distrital de Impuestos de la Secretaría de Hacienda una vez verifique la declaración y pago de la participación de plusvalía por cada uno de los inmuebles objeto de la participación, remitirá esta información a la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 6.- *Expedición de licencias en relación con predios objeto de la participación en plusvalía.* Todos aquellos actos administrativos contentivos de decisiones urbanísticas que dan lugar a efecto de plusvalía que se expidan a partir de la promulgación de este Decreto, establecerán los términos de aplicación y vigencia de la acción urbanística respecto de aquellos predios objeto de la participación en plusvalía, teniendo en cuenta para tal fin los términos previstos en la Ley para la liquidación del efecto de plusvalía.

Artículo 7.- En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea.

Artículo 8.-*Exigibilidad de la participación en plusvalía.* La declaración y pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de 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 del inmueble objeto de plusvalía el certificado representativo 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.

Para estos efectos la Secretaría de Hacienda fijará los lugares y plazos de presentación de las declaraciones y pago de la participación en plusvalía.

Parágrafo Primero. Cuando al momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción o en el momento en que sean expedidos los certificados representativos de derechos de construcción que concreten el hecho generador de la plusvalía, no se encuentre en firme el acto administrativo de cálculo del efecto plusvalía y del monto de participación en plusvalía, el contribuyente puede optar por dar trámite a la licencia de urbanismo o construcción o a la expedición del certificado de derecho de construcción, acreditante la presentación y pago de una declaración de autorretención de la participación en plusvalía, para lo cual tomará como base de determinación de la autorretención las estimaciones generales de efecto plusvalía, que por cada Unidad de Planeamiento Zonal y/o Plan Parcial debe elaborar el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

La tarifa de participación en plusvalía que aplicará en la autorretención será la vigente a la expedición de la licencia de construcción o urbanización o al momento de expedición del certificado representativos de derechos de construcción.

Los contribuyentes de la participación en plusvalía que realicen autorretención, deberán llevar el monto de la participación en plusvalía autorretenida como un abono a la participación en plusvalía a su cargo en la declaración de participación en plusvalía que debe presentar en los lugares y plazos señalados por la Secretaría de Hacienda.

Parágrafo Segundo. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, si por cualquier causa el propietario o poseedor no efectúa el pago de la participación en plusvalía en el momento de la expedición de licencia o de los derechos de construcción o en los plazos señalados por la Secretaría de Hacienda, su pago será exigible en el momento en que posteriormente se verifique una transferencia de dominio sobre el bien inmueble objeto de participación en plusvalía.

Artículo 9.- *Determinación privada de la participación en plusvalía.* La determinación privada que está obligado a hacer el contribuyente al declarar y pagar la participación, se realizará teniendo en cuenta el efecto de plusvalía por metro cuadrado determinado en la resolución de liquidación y el número efectivo de metros cuadrados objeto de la licencia solicitada.

En el caso de expedición de derechos de construcción, la liquidación específica se realizará de acuerdo con lo determinado en el respectivo Plan Parcial.

Artículo 10.- *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a los 29 Marzo de 2004

...

LUIS EDUARDO GARZÓN
Alcalde Mayor

CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE
Directora Departamento Administrativo de Planeación distrital

PEDRO ARTURO RODRIGUEZ TOBO
Secretario de Hacienda