



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA 20-01-2017 03:14:44

Ai Contestar Cite Este Nr.:2017EE6466 O 1 Fol:7 Anex:0

ORIGEN: Sd:8 - DESPACHO DEL DIRECTOR JURIDICO/PAZOS GALINDO  
DESTINO: SECRETARIA JURIDICA DISTRITAL/ANA LUCY CASTRO CASTI  
ASUNTO: CONCEPTO CALCULO Y DETERMINACION DE LA PARTICIPACION  
OBS: PROYECTO/SUB JURIDICA

Bogotá, D. C., 20 de enero de 2017

Doctora  
Ana Lucy Castro Castro  
Directora Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos  
Secretaría Jurídica Distrital  
KR 8 10 65  
NIT. 899.999.061-9  
Ciudad

### CONCEPTO

|                   |  |
|-------------------|--|
| Referencia        | No de Radicación 2016ER108497  |
| Tema              | Plusvalía  |
| Descriptor        | Cálculo y determinación de la participación del efecto plusvalía   |
| Problema jurídico | A partir de la expedición del Decreto Distrital 020 de 2011 ¿Cuál es la entidad competente para expedir el acto de liquidación de la participación en plusvalía de instrumentos expedidos con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Decreto y a los cuales en dicha fecha no se había solicitado por parte de la SDP la determinación del efecto plusvalía a la UAECD?<br><br>¿Cuándo se entiende que inicia la etapa de determinación o cálculo de la participación del efecto plusvalía de que trata los artículos 80 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el régimen de transición establecido con el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011? |
| Fuentes formales  | Artículo 82 de la Constitución Política; Ley 388 de 1997; Acuerdo 118 de 2003, Decreto Distrital 020 de 2011, Circular 035 del 23 de diciembre de 2011 de la SDP   |

### IDENTIFICACIÓN CONSULTA

La Directora Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos de la Secretaría Jurídica Distrital, Dra. Ana Lucy Castro Castro mediante oficio con número de radicado 2016ER108497 solicita a la Secretaría Distrital de Hacienda como cabeza del Sector Hacienda pronunciarse frente a los siguientes interrogantes planteados por la Secretaría Distrital de Planeación y por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en su petición de concepto elevada a la Secretaría Jurídica Distrital radicada bajo el número 1-2016-95717.

1. A partir de la expedición del Decreto Distrital 020 de 2011 ¿Cuál es la entidad competente para expedir el acto de liquidación de la participación en plusvalía de

Sede Administrativa: Carrera 30 N° 25-90 -  
Código Postal 111311  
Dirección de Impuestos de Bogotá:  
Avenida Calle 17 N° 65B-95 -  
Código Postal 111611  
Teléfono (571) 338 5000 • Línea 195  
contactenos@shd.gov.co  
• Nit. 899.999.061-9  
Bogotá, Distrito Capital - Colombia



BOGOTÁ  
**MEJOR**  
PARA TODOS

*instrumentos expedidos con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Decreto y a los cuales en dicha fecha no se había solicitado por parte de la SDP la determinación del efecto plusvalía a la UAECD?*

2. ¿Cuándo se entiende que inicia la etapa de determinación o cálculo de la participación del efecto plusvalía de que trata los artículos 80 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el régimen de transición establecido con el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011?

### ANTECEDENTES:

Del documento adjunto a la petición remitida por la Directora Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos a la Secretaría Distrital de Hacienda, se advierte que mediante oficio con número de radicado 1-2016-95717 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital solicitó a la Secretaría Jurídica Distrital emitir concepto respecto del problema citado anteriormente, para efecto de establecer la autoridad competente para adelantar y finalizar el procedimiento de determinación y liquidación de la participación en el efecto plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, para acciones urbanísticas contentivas de hechos generadores anteriores a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 20 de 2011 y que formalmente no fue solicitada su determinación antes de la entrada en vigencia del Decreto en mención por parte de la SDP a la UAECD.

Indicando en el aparte de las conclusiones que la Secretaría Distrital de Planeación plantea que si la solicitud de determinación del efecto plusvalía se dio con anterioridad al régimen de transición contenido en el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, será de su competencia dar continuidad al proceso de liquidación. Pero, si dicha actuación se inició con posterioridad al término establecido en el mencionado artículo, la competencia radica en la Unidad Administrativa Especial de Catastro, indistintamente de la fecha de ocurrencia del hecho generador.

Así mismo, señaló que la Unidad Administrativa de Catastro Distrital sostiene que el término para realizar el cálculo de plusvalía en virtud de la Ley 388 de 1997 y el artículo 18 del Decreto Distrital 20 de 2011 no puede predicarse desde la solicitud que la Secretaría de Planeación realice a la Unidad, sino a partir de la ocurrencia del hecho generador, cuya determinación está a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación.

### CONSIDERACIONES:

El inciso segundo del artículo 82 de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo, así:

*"(...) Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.*

*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."*

La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario o poseedor de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades.

Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.<sup>1</sup>

La Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones", estableció las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía. Citaremos las que se refieren específicamente al problema planteado:

*"Artículo 73º.- Noción. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, 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. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.*

*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."*

*"Artículo 80º.- Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.*

*Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.*

<sup>1</sup> Ver la Sentencia de la Sección cuarta de la Sala de lo Contenciosos administrativo del Consejo de Estado del 5 de diciembre de 2011. Consejera Ponente: CARMEN TERESA ORTIZ DE RODRÍGUEZ. No. de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01 (16532).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

*Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.”*

**“Artículo 81º.-** Liquidación del efecto de plusvalía. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

*A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.*

*Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.*

**Parágrafo.-** A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.”

De los artículos transcritos, se observa que:

1) La plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos.

2) La etapa de cálculo del efecto plusvalía inicia con la solicitud del Alcalde en el sentido de que se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias.



Ahora bien, la misma Ley facultó a los concejos municipales y distritales para que establecieran mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., expidiera el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008 y adicionado por el artículo 11 del Acuerdo 642 de 2016, estableciendo frente a la determinación del efecto plusvalía y la reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de construcción lo siguiente:

**“Artículo 5. Determinación del efecto plusvalía.-** *Modificado por el art. 15 del Acuerdo Distrital 352 de 2008. El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.*

*En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir, o del uso más rentable, aplicando los métodos contemplados en la normativa vigente.”*

**“Artículo 9. Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de construcción.** *Los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación, los mecanismos de pago, la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo serán definidos por la administración distrital.*

**Parágrafo Primero.** *En lo no previsto en este Acuerdo, los procedimientos para la estimación y revisión del efecto de plusvalía y para cobro se ajustarán a lo previsto en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.*

**Parágrafo segundo.** *La Secretaría de Hacienda Distrital será responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía, según lo estipulado en el artículo 161 del Decreto Ley 1421 de 1993.*

*Para efectos de la administración y régimen sancionatorio, sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, se aplicarán en lo pertinente, las normas relativas al impuesto Predial Unificado.”*

De los artículos transcritos se observa que el artículo 5o. del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 15 del Acuerdo 352 de 2008, estableció las reglas generales para la determinación del efecto de la plusvalía y el artículo 9o. de la citada norma, previó que la Administración Distrital debía definir los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación en la plusvalía, por lo que el Alcalde Mayor de Bogotá expidió el 24 de marzo de 2004 el Decreto Distrital 084, derogado posteriormente por el Decreto Distrital 20 del 19 de enero de 2011, adicionado por el artículo 1 del Decreto Distrital 549 de 2011 y modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 560 de 2012, de los cuales, para el caso en estudio, podemos analizar lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

| PARALELO   |   |
|--|---|
| DECRETO DISTRITAL 084 DE 2004  | DECRETO DISTRITAL 20 DE 2011  |
| <p><b>Artículo 1.- Procedimiento para determinar el efecto Plusvalía</b></p> <p>Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a <u>la expedición</u> de las decisiones administrativas contentivas de las acciones urbanísticas generadores de plusvalía, <u>el Departamento Administrativo de Planeación Distrital solicitará, según lo considere conveniente,</u> al Departamento Administrativo de Catastro Distrital, al Instituto Agustín Geográfico Agustín Codazzi o a peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, <u>se proceda a establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas.</u></p> <p>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.</p> | <p><b>Artículo 4.- Procedimiento para determinar el efecto plusvalía.</b></p> <p>Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a <u>la notificación</u> de las decisiones administrativas que concreten acciones urbanísticas constitutivas de hechos generadores de plusvalía, <u>la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas.</u></p> <p>A lo anterior se anexará copia de la reglamentación o normativa urbanística aplicable en la zona o subzona beneficiaria antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía, y demás documentación prevista en el parágrafo 1° del artículo 4° del Decreto Nacional 1788 de 2004, o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.</p> <p><b>Parágrafo 1°.</b> Cuando la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- manifieste por escrito a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- su imposibilidad de calcular y determinar el efecto plusvalía, se seguirá lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 3° del Decreto Nacional 1420 de 1998.</p> <p><b>Parágrafo 2°.</b> La incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir o del uso más rentable se determinará de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 5° del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008.</p> |
| OBSERVACIÓN  |   |
| De los artículos transcritos se advierte la competencia que tenía el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y que hoy tiene la Secretaría Distrital de Planeación   |   |

Sede Administrativa: Carrera 30 N° 25-90 -  
Código Postal 111311  
Dirección de Impuestos de Bogotá:  
Avenida Calle 17 N° 65B-95 -  
Código Postal 111611  
Teléfono (571) 338 5000 - Línea 195  
contactenos@shd.gov.co  
• Nit. 899 999 061-9  
Bogotá, Distrito Capital - Colombia



BOGOTÁ  
**MEJOR**  
PARA TODOS



de solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- anteriormente denominada Departamento Administrativo de Catastro Distrital, que se establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas. Así mismo, se observa que la etapa de determinación del efecto plusvalía inicia para la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- a partir de la solicitud que realice la Secretaría Distrital de Planeación.

**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 6.- Competencia para el cálculo del efecto plusvalía.**

Una vez recibida la solicitud contemplada en el artículo 4° del presente decreto, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, dentro de un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles, establecerá el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y en el artículo anterior, la norma urbanística generadora de la participación y el resto de la normativa aplicable.

Dentro del plazo establecido en el inciso anterior, la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- convocará a la sesión única para la revisión y discusión del proyecto de liquidación del efecto plusvalía, a las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, y a la Oficina de Actualización de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- o las dependencias que hagan sus veces. En la convocatoria se adjuntará copia del mencionado proyecto.

La convocatoria deberá efectuarse con una antelación mínima de ocho (8) días a partir de la fecha en que se programe la mencionada sesión, la cual sólo podrá postergarse por una vez, hasta por dos (2) días.

En la citada sesión se formularán las solicitudes de revisión y la impugnación prevista en el artículo 15 del Decreto Nacional 1420 de 1998, sin que procedan objeciones o solicitudes de modificación con posterioridad. Se entenderá que la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- ha aceptado la liquidación presentada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- si en el curso de la sesión no





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

|   |  |
|---|--|
|   | <p>presenta solicitudes de revisión, objeciones o impugnaciones.</p> <p>Las objeciones, solicitudes de revisión o impugnaciones que se presenten se resolverán en una sesión especial e impostergable, que deberá realizarse dentro los ocho (8) días siguientes a la ocurrencia de la sesión señalada en el inciso segundo de este artículo.</p>  |
| <b>OBSERVACIÓN</b>  |  |
| <p>De los artículos transcritos se observa, que en vigencia del Decreto Distrital 084 de 2004, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy SDP era la Entidad encargada de revisar que el cálculo del efecto plusvalía solicitado estuviera conforme a las disposiciones legales y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin. Así mismo era la Entidad responsable de liquidar el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.</p> <p>Ahora bien, con la expedición del Decreto Distrital 20 de 2011, se advierte que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD es la Entidad responsable de establecer el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, el artículo 5 del Decreto 20 de 2011, la norma urbanística generadora de la participación y el resto de la normativa aplicable.</p> <p>Así mismo, dentro del plazo señalado para establecer el efecto plusvalía, la Subdirección Técnica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- tiene la obligación de convocar a las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, y a la Oficina de Actualización de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- o las dependencias que hagan sus veces a una sesión única para la revisión y discusión del proyecto de liquidación del efecto plusvalía.</p> <p>Si en el curso de la sesión la Secretaría Distrital de Planeación –SDP no presenta solicitudes de revisión, objeciones o impugnaciones a la liquidación presentada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- se entiende que esta Entidad la ha aceptado. De lo cual se deduce que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD es la Entidad responsable de liquidar el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.</p> |  |
|   | <p><b>Artículo 7-. Determinación del efecto plusvalía para cada predio</b></p> <p>Dentro del mismo término señalado para el cálculo del efecto plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- determinará mediante acto administrativo el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma. Del resultado final del proceso de cálculo y determinación se dejará soporte en un informe técnico que recoja el proceso de cálculo</p> |





|   |   |
|---|---|
|   | del efecto plusvalía y un informe resumen que hará parte del acto de liquidación.   |
| <b>OBSERVACION</b>  |   |
| Del artículo 7 del Decreto Distrital 20 de 2011 se puede concluir que la Entidad responsable de liquidar el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma es la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-.   |   |
|   | <b>Artículo 17.- Inventario de actos e información.</b>   |
|   | La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- enviará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- el inventario de los expedientes de las liquidaciones del efecto plusvalía, así como de las modificaciones, revocatorias, cancelaciones y en general todos los actos relacionados con este gravamen, efectuados <u>hasta el momento en que culmine el ejercicio de estas funciones.</u> La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- continuará llevando el registro de los actos relacionados con este efecto e incorporará la información correspondiente en su base de información. |
| <b>OBSERVACION</b>  |   |
| Del artículo transcrito se puede advertir la responsabilidad que tiene la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- de enviar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- el inventario de los expedientes de las liquidaciones del efecto plusvalía, así como de las modificaciones, revocatorias, cancelaciones y en general todos los actos relacionados con este gravamen, efectuados hasta el momento en que culmine el ejercicio de estas funciones. Así mismo, se advierte de la responsabilidad que tiene la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- de continuar llevando el registro de los actos relacionados con este efecto e incorporar la información correspondiente en su base de información. |   |
|   | <b>Artículo 18.-Transición en la implementación de las competencias</b>   |
|   | La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4° del presente decreto. <u>El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. La Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del</u>        |



**efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto.**

**La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- y la Secretaría Distrital de Hacienda -SDH-, asumirán plenamente las competencias aquí señaladas en el término máximo de seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente Decreto.**

En el mismo término establecido en el inciso anterior la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- y la Secretaría Distrital de Hacienda -SDH- expedirán una circular conjunta en la cual se establezcan los criterios generales y unificados para la determinación y liquidación de la participación en el efecto plusvalía, y efectuarán en forma coordinada las gestiones que estimen necesarias para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto, para lo cual, en caso de ser necesario, deben hacer uso de las instancias de coordinación vigentes relacionadas con la materia.

La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- apoyará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD en el proceso de implementación de las nuevas obligaciones que le son asignadas por el presente Decreto.

**Parágrafo:** La publicación de los avisos de que trata el Artículo 8° del presente Decreto, exclusivamente en relación con los actos administrativos expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD y para la vigencia fiscal 2011, estará a cargo de la Secretaría Distrital de Hacienda -SDH.

**OBSERVACIÓN**

Del artículo transcrito se observa lo siguiente: **1)** Que el cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas; **2)** Que la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto. Por lo que se concluye que si el Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy SDP no solicitó que se proceda a establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o





subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD al entrar en vigencia el Decreto Distrital 20 de 2011, es la Entidad responsable de calcular, determinar y liquidar el efecto plusvalía; 3) La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- y la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH-, en el término máximo de seis (6) meses contados a partir de la publicación del Decreto Distrital 20 de 2011, deben asumir plenamente las competencias señaladas en el Decreto referido. Por lo que se colige, que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD es la Entidad competente para expedir el acto de liquidación de la participación en plusvalía de instrumentos expedidos con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 20 de 2011 y a los cuales en dicha fecha no se había solicitado por parte de la SDP la determinación del efecto plusvalía a la UAECD y 4) Dentro del término de los 6 meses a que se hizo alusión, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- y la Secretaría Distrital de Hacienda –SDH- tenían la responsabilidad de expedir una circular conjunta en la cual se establecieran los criterios generales y unificados para la determinación y liquidación de la participación en el efecto plusvalía, y de efectuar en forma coordinada las gestiones que estimaran necesarias para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 20 de 2011, para lo cual, en caso de ser necesario, deben hacer uso de las instancias de coordinación vigentes relacionadas con la materia.

## CONCLUSIONES

Bajo las anteriores consideraciones se da respuesta a los interrogantes planteados, así:

**1.- ¿Cuándo se entiende que inicia la etapa de determinación o cálculo de la participación del efecto plusvalía de que trata los artículos 80 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el régimen de transición establecido con el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011?**

R/ De conformidad con lo establecido en los artículos 73 y 80 de la Ley 388 de 1997, el artículo 9 del Acuerdo 118 de 2003 y el artículo 4 del Decreto Distrital 20 de 2011, se concluye que la etapa de determinación o cálculo de la participación del efecto plusvalía inicia con la solicitud que realiza la Alcaldía Mayor a través de la Secretaría Distrital de Planeación.

En efecto, los artículos 80 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 4 del Decreto Distrital 20 de 2011, ordenan que:

*“Artículo 80º.- Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

*Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.*

*Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.*

*“Artículo 4º. Procedimiento para determinar el efecto de plusvalía. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de las decisiones administrativas que concreten acciones urbanísticas constitutivas de hechos generadores de plusvalía, la Alcaldía Mayor, a través de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, solicitará a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas. (...)”*

En este sentido, la etapa de determinación o cálculo de la participación del efecto plusvalía no inicia con la realización del hecho gravable del derecho de plusvalía, tal como lo sostiene Catastro Distrital.

**1.- A partir de la expedición del Decreto Distrital 020 de 2011 ¿Cuál es la entidad competente para expedir el acto de liquidación de la participación en plusvalía de instrumentos expedidos con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Decreto y a los cuales en dicha fecha no se había solicitado por parte de la SDP la determinación del efecto plusvalía a la UAECD?**

R/ De conformidad con lo establecido en los artículos 7, 8 y 18 del Decreto Distrital 20 de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital es la Entidad competente para expedir el acto de liquidación de la participación en plusvalía de instrumentos expedidos con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Decreto y a los cuales en dicha fecha no se había solicitado por parte de la SDP la determinación del efecto plusvalía a la UAECD. Lo anterior por cuanto consideramos que la etapa de determinación del efecto plusvalía inicia para la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- a partir de la solicitud que realice la Secretaría Distrital de Planeación y no a partir del hecho generador, compartiendo de esta manera la posición jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En efecto, en el mencionado artículo 18 no se establece que la realización del hecho generador del derecho de plusvalía sea el referente para la transición de competencias entre la Secretaría de Planeación (Decreto Distrital 84 de 2004) y Catastro Distrital (Decreto 20 de 2011) en relación con la liquidación del derecho de plusvalía. En este sentido, este



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HACIENDA

Despacho entiende que la expresión del artículo 18 del Decreto 20 de 2011 “trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto”, se refiere a los expedientes en los cuales la Secretaría Distrital de Planeación haya solicitado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la determinación del “mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas”, a que alude el artículo 4º del Decreto 20 de 2011.

Cordialmente,

*Manuel Ávila O.*  
MANUEL ÁVILA OLARTE  
DIRECTOR JURÍDICO (E)  
SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA  
Correo Electrónico: mavila@shd.gov.co

|                 |                            |            |
|-----------------|----------------------------|------------|
| Revisado por:   | Manuel Ávila Olarte        | 19/01/2017 |
| Proyectado por: | Rosa Elena Morales Meneses | 28/12/2016 |



