

ABC

Impuesto de Delineación Urbana



Elementos constitutivos del Impuesto de Delineación Urbana:

Hecho generador

El impuesto de Delineación Urbana se origina o tiene lugar con la ejecución de obras o construcciones a las cuales se les haya expedido y notificado licencia de construcción y sus modificaciones, en sus modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición y cerramiento de nuevos edificios, en Bogotá.

Responsables de la declaración y el pago del impuesto:

Lo debe(n) declarar y pagar la(s) personas naturales o jurídicas quien(es) aparece(n) como titular(es), en la licencia de construcción que emite una Curaduría de Bogotá. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

Base gravable.

La base gravable del impuesto de Delineación Urbana la constituye el costo estimado de mano de obra más adquisición de materiales, más compra y arrendamiento de equipos, más todos los gastos y costos diferentes a la adquisición de terrenos, financieros, impuestos, derechos por conexión de servicios públicos, administración, utilidad e imprevistos.

La base gravable del impuesto de Delineación Urbana no podrá ser inferior a los costos de construcción por metro cuadrado, costos que quedan parametrizados en el liquidador del impuesto de Delineación Urbana.

Tarifa.

La tarifa del Impuesto de Delineación Urbana es del 2.6%, sobre el presupuesto inicial de la obra. Esta tarifa se paga cuando se hace la declaración del anticipo

El 3% sobre la diferencia positiva entre el presupuesto de la obra y el valor ejecutado de la obra. Esta tarifa se paga al presentar la declaración del impuesto, una vez terminada la obra.

Para los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital de Bogotá, de soluciones exclusivamente habitacionales desarrolladas en los estratos 1 y 2, la tarifa aplicable es del 1% y para los demás actos de reconocimiento la tarifa es del 2.6%.

Código de Delineación Urbana CDU

- A partir del 1° de julio de 2020 todas las Curadurías Urbanas del Distrito Capital, deberán asignar y reportar el Código Único de Delineación Urbana - CDU a las solicitudes de licencias de construcción en sus modalidades y actos de reconocimiento aprobados, de los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana. (Artículo 6° del Acuerdo 756 de 2019, modificado por el artículo 37 del Acuerdo Distrital 780 de 2020)
- Este código deberá identificar todas las etapas de la obra de construcción hasta su finalización. Por defecto, ese número es el radicado asignado por la Curaduría en la licencia de construcción. La información suministrada deberá atender y adaptarse a las especificaciones técnicas que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Hacienda. (Artículo 6° del Acuerdo 756 de 2019, modificado por el artículo 37 del Acuerdo Distrital 780 de 2020).
- Código CDU aplica para radicaciones nueva a partir del 1°. de julio de 2020, siempre y cuando la curaduría, producto de análisis de documentos y requisitos, le de viabilidad.
- Código CDU se asigna una vez la curaduría de viabilidad a la Licencia de Construcción
- A las radicaciones recibidas con anterioridad al 1°. de julio del 2020, se asigna el código CDU cuando la curaduría, producto de análisis de documentos y requisitos, le de viabilidad.
- Cuando se modifique una licencia que ya tiene código CDU, la modificación debe seguir conservando el código CDU inicial.
- Si una licencia es otorgada por otra curaduría donde se le asignó el código CDU, y la recibe otra curaduría para modificación, se debe conservar el código CDU inicial.

Momentos para la presentación de la declaración del impuesto

1. Declaración y pago del anticipo o retención

Para la expedición de la licencia los contribuyentes del impuesto de delineación urbana en Bogotá deberán efectuar un primer pago a título de anticipo equivalente al 2.6% del **monto total** de presupuesto de obra o construcción.

El recaudo del anticipo se realizará a través del mecanismo de retención en la fuente para lo cual, el contribuyente debe presentar una declaración y pagar desde la [Oficina Virtual](#), dispuesta para este propósito. El cálculo del pago inicial del impuesto se

- 1.2. Presentar y pagar la totalidad de la retención o anticipo del impuesto: Con base en este documento debe realizar de manera perentoria y en plazo no máximo de 5 días, el pago total del anticipo, denominado Retención del impuesto de Delineación o anticipo. Esta liquidación y pago debe realizarse ingresando a la [Oficina virtual](#) - 'Rol contribuyente' - Impuesto de Delineación Urbana - Selecciona el CDU y luego da clic en detalle del radicado, al dar clic aparece la pregunta ¿Es un anticipo?, a la cual debes responder 'Si' . De inmediato, se habilita el botón 'Generar retención' . Desde allí, debes realizar el pago en línea.

Actualmente en la [Oficina virtual](#), el titular de la licencia al momento de hacer la liquidación de la declaración de anticipo, asociado al Código CDU, deberá seleccionar el año en que se realizó la radicación de la viabilidad de la licencia en la Curaduría.

Si es una fiduciaria, deberá autorizar a través de la [Oficina virtual](#), a través de un trámite en línea de creación agente autorizado al(os) fideicomitente, como agente autorizado para que realice el pago y presentación de la declaración. Para mayor información debe agendar una cita de [orientación virtual](#).

Si es una persona jurídica, deberá autorizar a través de la [Oficina virtual](#), a través de un trámite en línea de creación agente autorizado al representante legal, como agente autorizado para que realice el pago y presentación de la declaración.

Si no aparece como titular de la licencia, se debe demostrar el derecho real de dominio a través del Certificado de Tradición y Libertad del predio, la propiedad debe estar asociada a la vigencia de la licencia, en algunos casos existe resolución de cambio de titularidad, esto en el momento de declaración y por qué se presenta cambio de titularidad. Para mayor información debe agendar una cita de [orientación virtual](#).

Si el campo CDU no coincide con los datos, el contribuyente debe ir a la Curaduría para que le emitan el CDU, o revisen si el mismo corresponde o se encuentra asignado de forma equivocada.

Si la información del campo CDU es asociado a un sujeto diferente ir a la Curaduría para que rectifiquen.

Si la Curaduría autorizó la licencia y en la Secretaría de Hacienda aún no tiene creado el campo CDU, es necesario agendar una cita de [orientación virtual](#).

Paso a paso [Conoce cómo hacer el proceso de liquidación del anticipo y la declaración en la nueva Oficina Virtual](#).

2. Presentación de la declaración y pago del impuesto

Posteriormente en un segundo momento, cuando se vencen los términos otorgados en la licencia de construcción a los dos años, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra o al último pago o abono en cuenta, el contribuyente debe declarar y pagar el impuesto con base en los costos directos ejecutados.

Esta liquidación, presentación y pago debe realizarse ingresando a la [Oficina virtual](#) - 'Rol contribuyente - ' Impuesto de Delineación Urbana'.

El artículo 8° del Acuerdo 352 de 2008, establece que los contribuyentes deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, de acuerdo con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Para efectuar la liquidación del impuesto de Delineación Urbana, se debe considerar que el mayor valor resultante de la diferencia entre el valor ejecutado de la obra y el presupuesto presentado inicialmente en el formulario de Retención, y a ese valor aplicar la tarifa del 3%. El valor del impuesto a cargo será la sumatoria de lo pagado en la retención como anticipo más el impuesto liquidado al 3%.

El mayor valor resultante de la diferencia entre el valor ejecutado de la obra y el presupuesto de obra, base del anticipo, de ser positivo se liquidará a la tarifa del 3%. Esta diferencia se calculará en unidades de valor constante indexadas con el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), certificado por el DANE, conforme a la reglamentación que para el efecto expida la Administración Distrital.

Es de resaltar, que el mismo día en que se liquida el impuesto de Delineación Urbana, se debe realizar el pago en línea por PSE.

Si tienes dudas en relación con la atención para el trámite de Delineación Urbana puedes recibir orientación virtual en el horario de 7:00 a. m. a 4:30 p. m., únicamente y con previo agendamiento, a través de la página web. Ingresa y agenda la cita en este enlace

Si es una fiduciaria deberá autorizar a través de un trámite en línea, desde la nueva Oficina virtual, la creación del agente autorizado al(los) fideicomitente(s), como agente autorizado para que realice el pago y presentación de la declaración.

Si es una persona jurídica, deberá autorizar a través de un trámite en línea, desde la nueva Oficina virtual, la creación del agente autorizado al representante legal, para que realice el pago y presentación de la declaración.

Si el contribuyente no aparece como titular de la licencia se debe demostrar el derecho real de dominio por medio del Certificado de Tradición y Libertad del predio, la propiedad debe estar asociada a la vigencia de la licencia, en algunos casos existe resolución de cambio de titularidad, con el fin esto de agilizar el proceso.

Si tiene expedida la modalidad de licencia de reconocimiento y sin estar acompañada de ninguna otra modalidad NO debe realizar el proceso de anticipo. En este caso, se presenta inicialmente la declaración del impuesto, liquidando y pagando directamente desde la [Oficina Virtual](#). Adicionalmente en esta modalidad, para actos de reconocimiento exclusivamente habitacionales, desarrollados en estratos 1 y 2, aplica la tarifa del 1%, y del 2.6% para estratos 3, 4, 5 y 6, teniendo en cuenta los costos mínimos por metro cuadrado que fije la Secretaría Distrital de Planeación para cada año.

Si la licencia de construcción presenta no solo el RECONOCIMIENTO, sino que está acompañado de otra modalidad, es necesario presentar la declaración por el reconocimiento y el pago del anticipo por las otras modalidades aprobadas en el trámite de la licencia de construcción.

Una vez se ejecuten estas obras se debe presentar la respectiva declaración del impuesto, teniendo en cuenta el pago del valor anticipado.

Paso a paso de la liquidación y declaración [Conoce cómo hacer el proceso de liquidación del anticipo y la declaración en la nueva Oficina Virtual.](#)

3. Exenciones.

La vivienda de interés social que no exceda el tope de 150 SMLV

Las exenciones (declaración sin pago) que aplican hasta el 31 de diciembre de 2029 según el Acuerdo No. 756 de 2019 son:

En la modalidad de obra nueva, las obras correspondientes a los programas y soluciones de vivienda de interés social con sus correspondientes áreas comunes construidas en los estratos 1, 2 y 3.

Las obras de autoconstrucción de vivienda, de estratos 1 y 2, que no excedan los topes definidos por la Ley para el valor de la vivienda de interés social.

Las ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o reparación de los inmuebles de los estratos 1, 2 y 3 de uso residencial, con avalúo catastral vigente inferior a 135 SMLMV.

Las obras de restauración y conservación en los bienes inmuebles de interés cultural.

4. Exclusiones.

No son contribuyentes del impuesto de delimitación urbana (artículos 1° del Acuerdo Distrital 16 de 1999: El Distrito Capital entendido como tal, la Administración Central, la Alcaldía Mayor, los Fondos de Desarrollo Local, las Secretarías, los Departamentos Administrativos, y los establecimientos públicos; los sujetos signatarios de la convención de Viena, la Sociedad Nacional de la Cruz Roja Colombiana.

5. Modalidades de licencias de construcción

Licencia urbanística: Autorización previa, expedida por curador urbano para adelantar obras en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Obra nueva: Obras de edificación en terrenos no construidos o demolidos.

Ampliación: Autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

Adecuación: Autorización para adelantar las obras tendientes a adaptar una edificación o parte de ella para el desarrollo de otro uso, garantizando la permanencia del inmueble original.

Modificación: Autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida. (Aumentar o disminuir el número de unidades o uso).

Cerramiento: Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Reforzamiento estructural: Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sísmica.

Restauración: Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y mantener una edificación declarada como bien de interés cultural.

Demolición: Autorización para derribar total o parcialmente una edificación y deberá concederse, simultáneamente con cualquier otra modalidad de licencia de construcción.

Preguntas y Respuestas

¿Si el contribuyente realiza el anticipo, pero no ejecuta la licencia, puede solicitar devolución del anticipo y cuál sería el procedimiento que debe realizar?

Si la obra no se realiza, el pago del anticipo constituye un pago de lo no debido, ya que el impuesto no se causa, razón por la cual será procedente la devolución, conforme con los requisitos legales y dentro de los términos establecidos.

La solicitud se realiza en el formato dispuesto en la página de la Secretaría de Hacienda para tal fin (105-F.02 Solicitud de devolución y/o compensación) y dirigido a la Oficina de Cuentas Corrientes y Devoluciones, con los soportes necesarios.

¿Si necesito una licencia de reconocimiento, más ampliación, se debe presentar declaración del impuesto de delimitación urbana por el reconocimiento y retención o anticipo por la modificación?

Si se debe presentar, en los casos en que sea otorgado un acto administrativo para reconocimiento y este acompañado de una modalidad adicional, le corresponde al contribuyente presentar una declaración inicial por el reconocimiento y el pago del impuesto de Delimitación Urbana a título de anticipo, por las otras obras aprobadas. Una vez se ejecuten deberán declarar por estas.

¿La modalidad de cerramiento, está contemplada dentro de las actuaciones para solicitar licencia de construcción?

Si está contemplada y debe pagar el impuesto de Delimitación Urbana. Los actos administrativos otorgados en la Curaduría contemplan las siguientes modalidades para licencias de construcción:

“Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

¿Para las excepciones de estratos 1, 2 y 3, después de que se pasa del tope, automáticamente le cobra el impuesto?

Si se cobra el impuesto, efectivamente, la tercera exención expresa que ‘Las ampliaciones, modificaciones, adecuaciones o reparación de los inmuebles de los estratos 1, 2 y 3 de uso residencial, con avalúo catastral vigente inferior a 135

SMLMV'; por lo tanto, una vez se pasa del tope establecido, le corresponde al contribuyente pagar el impuesto a título de anticipo y la correspondiente declaración.

¿Cuál es el tope de exención?

El tope establecido corresponde a que el avalúo catastral del predio objeto del Acto Administrativo no supere 135 SMLMV para el momento de presentar el anticipo, así como en el momento de presentar la declaración.

¿Un contribuyente pretende hacer el reconocimiento de construcción, pero la Curaduría no le expide su licencia si no lleva los formularios de hacienda con la declaración? ¿En ese caso qué diligencia como radicado en el formulario?

Para que el acto administrativo de reconocimiento sea expedido, debe cumplir con la obligación de pagar el impuesto de Delineación Urbana. Como aún no cuenta con los datos de número de licencia, fecha de expedición y ejecutoria, se se toman los datos registrados en el borrador. Para determinar el número de licencia, se toma el número de radicado, para las fechas de expedición y ejecutoria la fecha de radicación.

¿Un contribuyente puede pagar fraccionada su retención?

No se pueden realizar pagos fraccionados, el impuesto requiere la totalidad de pago.

Aclarando que, si realiza una modificación por licencia vigente, debe pagar nuevamente anticipo por las obras afectadas y que impliquen mayor valor.

¿Si el ciudadano hace varias peticiones de licencia sobre un mismo predio en diferente Curaduría, se asignan diferentes CDU? ¿Las curadurías comparten información para que esto no suceda?

El acuerdo 780 de 2020 que modifico el artículo 6 del acuerdo 756 de 2019, en uno de sus apartes expresa: El CDU debe guardar una línea histórica del proyecto, desde que nace debe ser el mismo, sin importar si las modificaciones (de licencia vigente), revalidaciones y otros actos administrativos que se profieran independientemente de la Curaduría que emita los actos. Es decir, si una licencia es otorgada por otra Curaduría donde se le asignó el código CDU, y la recibe otra Curaduría para modificación, se debe conservar el código CDU inicial.

¿Cómo genero el recibo para pago en bancos.

El sistema permite descargar el PDF de la declaración al momento de realizar la presentación en la Oficina Virtual y con ella, puede hacer el pago en bancos autorizados.

¿Cuándo un contribuyente tiene una licencia de reconocimiento con modalidad de construcción, pero tiene otras modalidades como demolición, cerramiento, adecuación, etc; se puede asociar de una vez la modalidad de reconocimiento, y las demás modalidades de cerramiento o adecuación?

El sistema si permite relacionar las modalidades y tipo de licencia otorgado. Es un trámite interno que hace la Entidad, desde el sistema.

¿Si la obra se terminó antes de dos años, pero decido esperar otros años para declarar, debo pagar sanción? y ¿Cómo fiscalizarían esa situación?

Los contribuyentes deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero.

Si terminó su obra antes de los dos años y espero a declarar con el vencimiento de la licencia, deberá pagar sanción de extemporaneidad.