



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**



BOGOTÁ

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

BOGOTÁ, D.C.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA - IMPLEMENTACIÓN

Continuamente se ha modificado la reglamentación, precisando conceptos y ajustando competencias entre SDP – UAECD – SHD, para la implementación de la participación en cumplimiento de la Ley 388 de 1997

Acuerdo 118 de 2003:

Establece normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá.



Acuerdo 352 de 2008:

Adopta medidas de optimización tributaria.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA - IMPLEMENTACIÓN

Decreto 20 de 2011:

Define lineamientos y competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía.



Acuerdo 682 de 2017:

Modifica los Acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas.

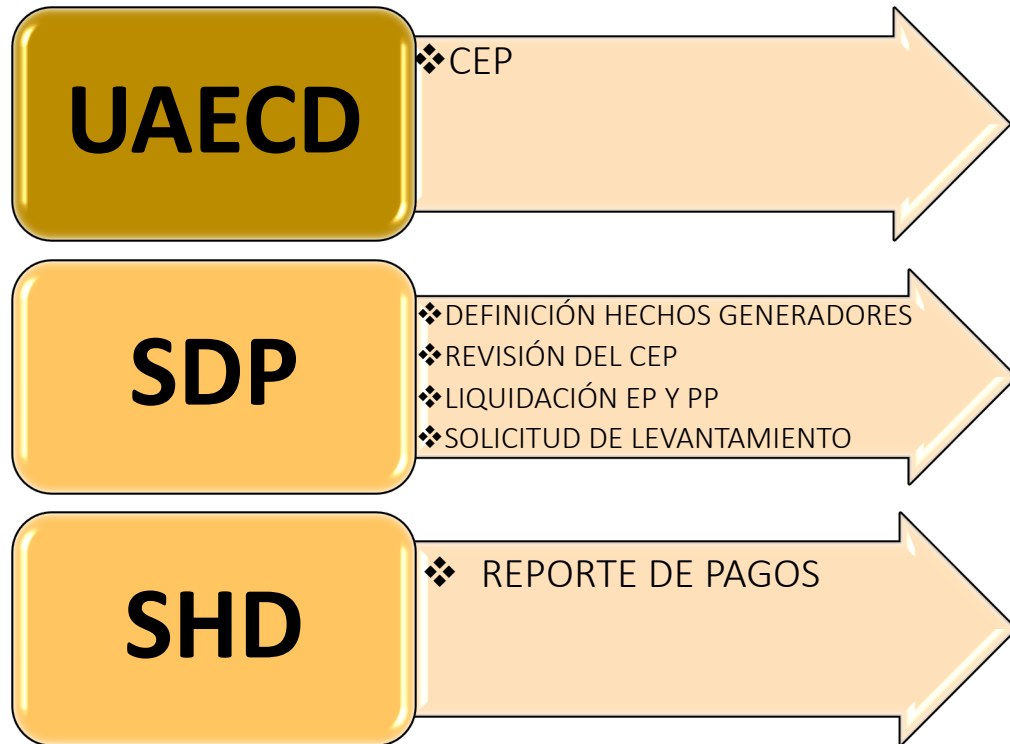


Decreto 803 de 2018:

Define lineamientos y competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía.

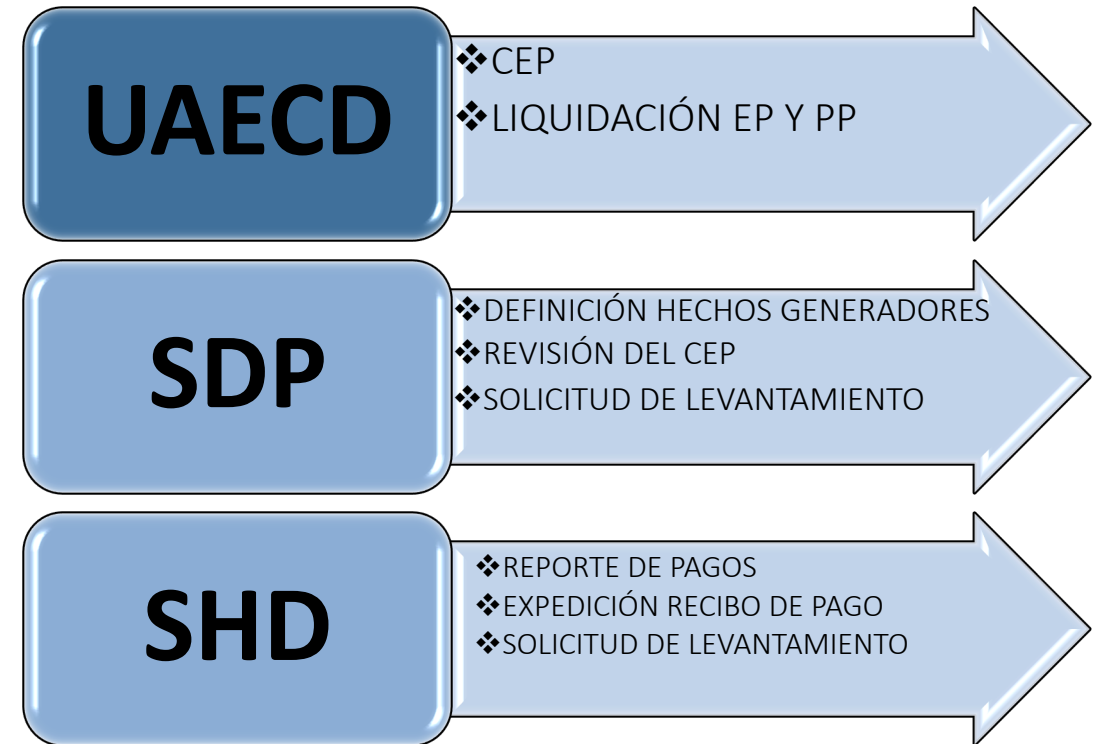
COMPETENCIAS PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

- ACUERDO 118 DE 2003

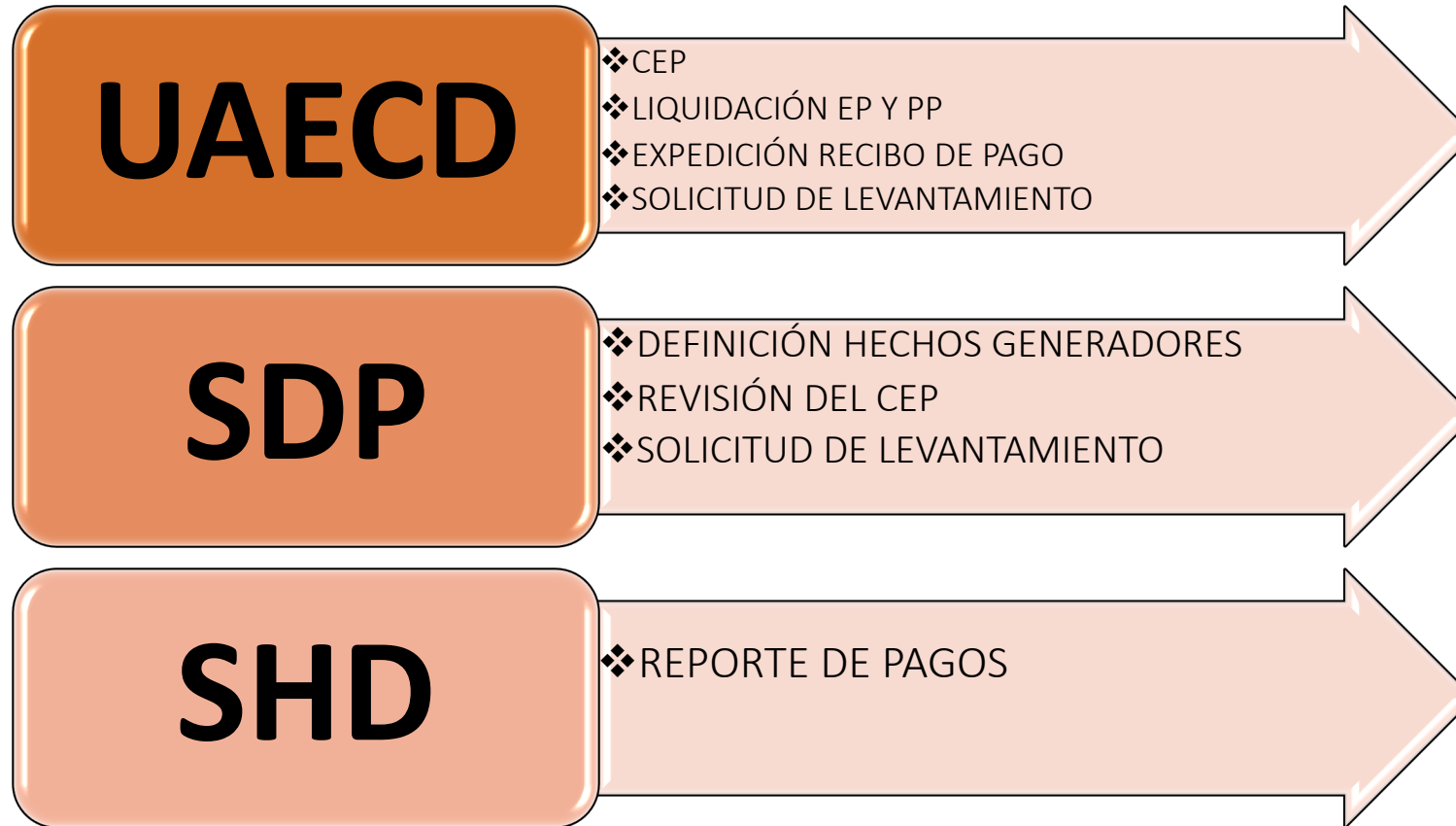


COMPETENCIAS PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

- DECRETO 020 DE 2011



COMPETENCIAS PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA - DECRETO 803 DE 2018



PRECÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN

Realizado por la SDP como liquidación previa de la participación.

PROBLEMÁTICAS

La Ley 388 de 1997

- No contempla la posibilidad de realizar un pre-cálculo.

Operativamente

- No se podía cobrar la entre el pre-cálculo y la liquidación defindiferenciaiti va. Se recaudaban solo los pagos anticipados.

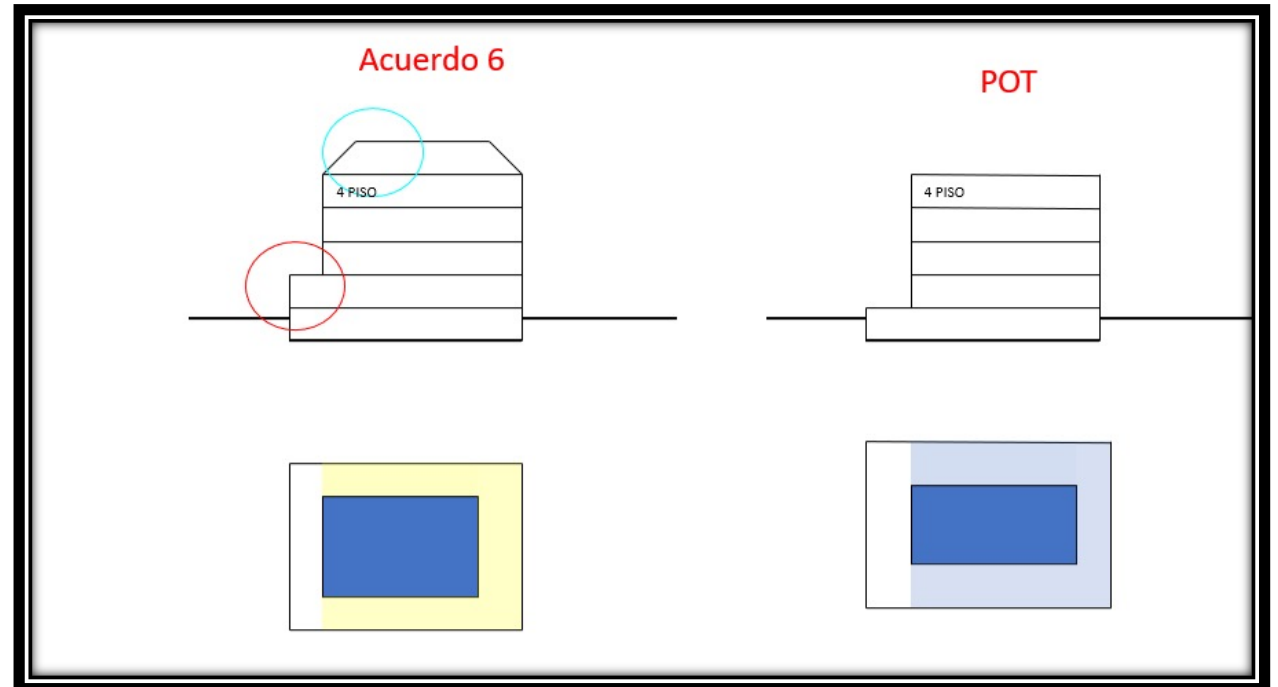
La SDP

- No tuvo competencia técnica para ser más asertivos en la definición del pre-cálculo (valuatorio y masivo)

HECHOS GENERADORES POT

Definición de las zonas con efecto plusvalía por asignación de mayor edificabilidad:

....aumenta la densidad, o el índice de construcción, o el índice de ocupación del terreno con relación a los asignados por las normas del Acuerdo 6 de 1990, o sus decretos reglamentarios.



HECHOS GENERADORES POT

- ❖ Definición de las zonas con efecto plusvalía por cambio en la clasificación del suelo:

1. Zonas cuyo aprovechamiento se ha incrementado por cambio en la clasificación del suelo, que pasaron de ser suelos suburbanos de protección, expansión o transición según el Acuerdo 6 de 1990, a la condición de suelo de expansión urbana

2. Terrenos definidos en el Acuerdo 6 de 1990 como parte del área rural que pasan a ser clasificados como suelo de expansión urbana en el POT.

HECHOS GENERADORES POT

❖ Definición de las zonas con efecto plusvalía por cambio en la clasificación del suelo:

1. Definición de las zonas con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad.

Asigna un área de actividad que genera usos más rentables respecto a las establecidas por el Acuerdo 6 de 1990 y sus normas reglamentarias.

LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD CON MAYOR APROVECHAMIENTO SON:

ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MAYOR APROVECHAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD DEL ACUERDO 6 DE 1990
<p>Comercio y servicios</p> <p>Servicios empresariales</p> <p>Servicios empresariales e industriales</p> <p>Comercio cualificado</p> <p>Comercio aglomerado</p> <p>Comercio pesado</p> <p>Grandes superficies comerciales</p>	<p>Residencial especial</p> <p>Residencial general grupos 01-02-03</p> <p>Actividad Múltiple grupo 01</p> <p>Industrial</p>
<p>Area urbana integral residencial</p>	<p>Residencial especial</p> <p>Residencial general grupo 01</p> <p>Actividad Múltiple grupo 01</p> <p>Industrial</p>
<p>Area urbana integral múltiple</p>	<p>Residencial especial</p> <p>Residencial general grupo 01- 02-03</p> <p>Actividad Múltiple grupo 01</p> <p>Industrial</p>

CÁLCULO EFECTO PLUSVALIA

EDIFICABILIDAD

- Características normativas (aislamientos, diseño, capacidad predial, frente)
- Aumento de índices y densidades

USO

- Más rentable VS definición de hecho generador

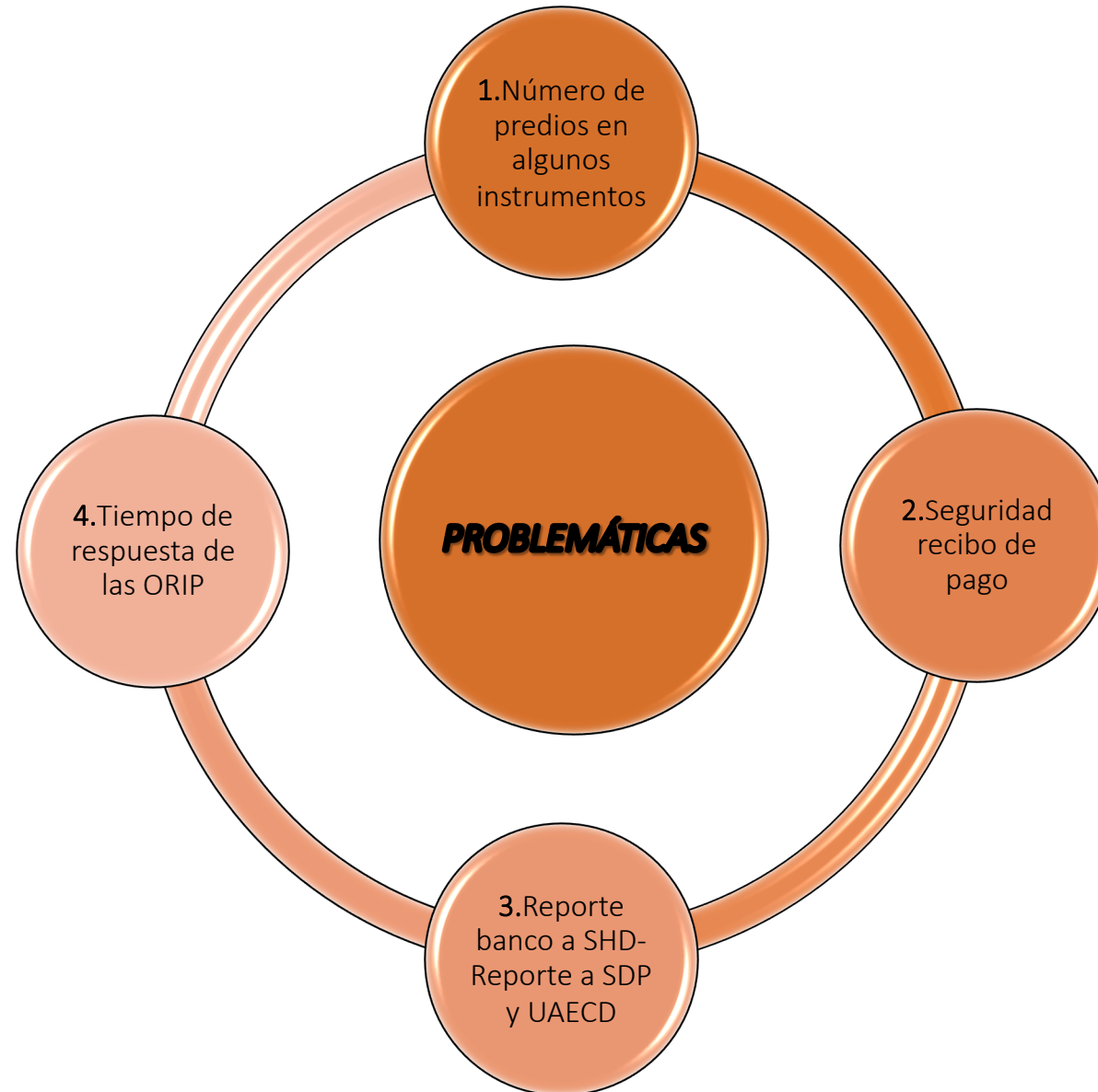
CÁLCULO MASIVO

- Puntos muestra vs demás población en lo normativo vs configuración

LIQUIDACIÓN EFECTO Y PARTICIPACION EN PLUSVALIA

<p>ÁMBITO GEOGRÁFICO DEL INSTRUMENTO</p> <p>Número de predios en algunos instrumentos (además registro en FMI)</p>	<p>ÁREA TERRENO</p> <p>Reglamentación Urbanística- Cálculo-liquidación-licencia (mutaciones al momento de exigibilidad en la base catastral Repositorio)</p>	<p>AOP (definición) VS ÁREA DEL CÁLCULO</p>	<p>LIQUIDACIÓN EP VS LIQUIDACIÓN PP</p>
---	--	--	--

REGISTRO – PAGO - LEVANTAMIENTO



MOMENTOS DE EXIGIBILIDAD

Circular 029 de 2019

- PH Pago matriz o primera transferencia del PH
- HG cambio de uso sólo para licenciamiento no para transferencia de dominio.



Excepciones

- ✓ **Enajenación con entidades estatales:** Transferencia de dominio por enajenación voluntaria o forzosa a favor de entidades Distritales o de alguno nacionales (dotacionales o VIP)
- ✓ **Herencias**
- ✓ **Licencias que no implican aprovechamiento normativo** (modificación-reconstrucción-reforzamiento-restauración -demolición-cerramiento)

RECÁLCULOS

Ley 388 de 1997
RECÁLCULO DEL EP

Decreto - Ley 019 de 2012
RECÁLCULO DE LA PP
(Edificabilidad por metros
licenciados- por uso como si
el CEP se hace con base en
HG)

Diferencia entre el recálculo el momento total de la PP= se mantiene la anotación hasta tanto no haya opción del aprovechamiento normativo



COMPARACIÓN RECAUDO INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN PLUSVALÍA / VALORIZACIÓN / CARGAS URBANÍSTICAS

INSTRUMENTO		RECAUDO TOTAL	RECAUDO	
Valorización	8 proyectos (1995 - 2018)	26.290.204.482	3.286.275.560	por proyecto
Plusvalía	15 años	249.659.312.587	16.643.954.172	por año
Plusvalía	5 años (2015-2019)	90.702.575.000	18.140.515.000	por año
Cargas Urbanísticas (Decreto 562)	5 años (2015-2019)	157.911.596.424	31.582.319.285	por año



Ley 388 de 1997 Art. 8

Acción Urbanística

1. Decisión Administrativa
2. Actuación Urbanística

Norma Urbanística

Usos
Clasificación suelo
edificabilidades

Acuerdo 118 de 2003 Art.
3

Acción Urbanística

Autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada

Licencia de Construcción

Usos
Clasificación suelo
edificabilidades

Ley 388 de 1997 Art. 74

Hechos Generadores

. Las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas 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

. 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.



Gracias