



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento
Administrativo de
**PLANEACIÓN
DISTRITAL**

CIRCULAR No. **007** 20 JUN. 2005

Lineamientos para la aplicación del inciso tercero del artículo 81 de la ley 388 de 1997.

Dadas las características de la reglamentación de la participación en plusvalías en el Distrito Capital, específicamente en lo que hace al momento de la exigibilidad de esta contribución, se hace necesario hacer algunas precisiones para la aplicación del inciso tercero del artículo 81 de la ley 388 de 1997 que ordena que:

"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." (el resaltado es nuestro).

El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, establece que la participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

- "...1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley.*
- 2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.*
- 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1º y 3º del referido artículo 74.*
- 4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente ley."*

Sin embargo, cuando en Bogotá D.C., se reglamenta el tema de la participación en plusvalía, el Concejo de la ciudad, mediante el Acuerdo 118 de 2003, *"por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías..."*, respecto del tema de la exigibilidad, establece en su artículo 4 que:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento
Administrativo de
PLANEACIÓN
DISTRITAL

007 20 JUN. 2005

"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 certificados representativos 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."
(subrayado fuera de texto).

De lo cual se tiene que en el caso de Bogotá D.C. el Concejo de la ciudad no adoptó todas las situaciones de exigibilidad de la participación en plusvalía que establece el artículo 83 de la ley 388 de 1997 sino solamente dos momentos: el de la 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) y el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial.

Los actos que impliquen transferencia del dominio respecto de inmuebles objeto de participación en plusvalías, pueden inscribirse en el respectivo folio de matrícula, sólo si se demuestra, mediante la certificación expedida por la Dirección de Impuestos Distritales que se ha pagado la participación en plusvalías correspondiente, o que no se ha expedido licencia por parte de los curadores urbanos que haga exigible el cobro de dicha participación, esto es, que con posterioridad a la entrada en vigencia del Acuerdo 118 de 2003 no se han expedido licencias para el predio objeto de plusvalía que está adelantando trámite de transferencia de dominio ante notaria.

Original firmado por:

Carmenza Saldías Barreneche

CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE

Directora.

Revisó: Juan Carlos López López, Subdirector Jurídico

Revisó: Paco Bermúdez, Coordinador Grupo Plusvalías

Proyectó: Mauricio Puerto