

Bogotá D.C., 07 de junio de 2019

Señor:
CAMILO ANDRÉS CASTRO CHAPARRO

Ciudad

Radicado: 1-2019-16485 / 1-2019-29856.

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta - Cesión adicional proyectos sometidos a tratamiento de desarrollo / Pago de participación de plusvalía.

Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante la cual solita se precise si un predio legalizado que se encuentra libre y de propiedad privada puede ser receptor para el traslado de cesión adicional de un proyecto urbanístico o para el pago de participación de plusvalía en tierra.

En primer término, se debe indicar que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación da respuesta a sus interrogantes conforme a las atribuciones dadas por el Decreto Distrital 016 de 2013.

Conforme a su petición, se tiene que en materia de cesiones adicionales el artículo 2.2.6.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.2.4. Cesiones obligatorias. De conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, las reglamentaciones municipales y distritales deberán determinar las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural.

Los propietarios quedan obligados a realizar las cesiones obligatorias de terrenos que establezca el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen y complementen. En los planos que acompañan la licencia se hará la identificación precisa de las áreas objeto de cesión obligatoria.

Las cesiones obligatorias incluirán entre otros componentes las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el artículo 2.2.2.2.3 del presente decreto.

En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 11

(...)

Parágrafo 2. Para efectos de lo dispuesto en el inciso 2º del Parágrafo anterior, los municipios y distritos adoptarán, previa concertación con la respectiva Corporación Autónoma Regional, la delimitación específica de las áreas en donde se permitirá la localización de las cesiones adicionales, en todo de conformidad con la localización y dimensionamiento que haya definido el plan de ordenamiento de las áreas de conservación y protección ambiental a que se refiere el presente decreto.

La delimitación de estas áreas también incorporará los criterios de priorización que resulten necesarios para programar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito.

Parágrafo 3. Para el otorgamiento de la respectiva licencia se requiere acreditar la transferencia de la propiedad de las áreas de cesión adicional al municipio o distrito, (...).

(Decreto 3600 de 2007, art. 19, modificado por el Decreto 4066 de 2008, art. 8).”.

Por su parte, el subliteral c) del subnumeral 3 del literal c) del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, dispone que el potencial de edificabilidad de los predios sometidos a tratamientos de desarrollo debe ser coherente con las políticas de ordenamiento territorial y el reparto de cargas y beneficios, y para contar con un índice de construcción adicional al básico establecido, deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones: **i)** transferir derechos de construcción, **ii)** destinar suelo para la malla vial arterial principal y complementario, **iii)** realizar cesión adicionales para el espacio público y equipamientos públicos, y **iv)** realizar cesiones de suelo para equipamientos públicos en zonas deficitarias, cuando la zona en la que se desarrollará el respectivo terreno cuente con suficiente equipamientos públicos.

Así las cosas, se tiene que la norma nacional contempla de manera general la figura de cesiones adicionales, mientras que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá establece que las cesiones adicionales para espacio público y equipamiento público aplican para el otorgamiento de un índice construcción adicional al básico establecido.

Las condiciones para que un predio sometido a tratamiento de desarrollo pueda alcanzar una mayor edificabilidad, están dadas en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, el cual establece:

“ARTÍCULO 44. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PROYECTOS NO SUJETOS A LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE PLAN PARCIAL.

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 2 de 11

- a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
- e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.

La edificabilidad adicional de que trata el presente artículo, expresada en metros cuadrados, se concreta en la licencia de urbanismo y/o de construcción, sin superar los topes establecidos por el Decreto 190 de 2004 para el rango de edificabilidad en el que se ubica el proyecto o los topes definidos en el plan parcial cuando haya lugar, y cumpliendo con los estándares de habitabilidad definidos en el presente Decreto.

El aumento de la edificabilidad se autorizará directamente en las licencias de urbanismo y/o de construcción, para cuyo efecto, tales áreas se escriturarán y entregarán conjuntamente con las demás cesiones obligatorias del proyecto. El Curador Urbano informará del compromiso al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y al Instituto de Desarrollo Urbano, o al Instituto Distrital de Recreación y Deporte o a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, según sea el caso.

Las áreas de cesión adicional se entregarán libres de construcciones, salvo cuando las construcciones preexistentes se requieran para su administración, vigilancia o control o cuando tengan valor patrimonial.

(...)"

Además, cuando las cesiones adicionales por aumento de edificabilidad se propongan fuera del proyecto, el urbanizador responsable deberán cumplir con las condiciones dadas en el artículo 45 del Decreto ibídem, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014, así:

"Artículo 1°.- Modificar el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 45. CONDICIONES PARA EL TRASLADO DE CESIONES DE SUELO. Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán localizarse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a. Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 3 de 11

Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto, calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos catastrales actualizados de los predios y se aplicarán las siguientes fórmulas:

1. En caso de cesiones de suelo para malla vial arterial, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:

(...)

2. En caso de cesiones de suelo para espacio público o equipamientos, que se hagan por fuera del proyecto objeto de licencia, el área útil urbanizada a ceder en otro predio se determinará con la siguiente fórmula:

(...)

3. Traslado de cesiones mediante el pago compensatorio para suelo de protección:

Para la conformación de suelo de protección urbano y su incorporación al sistema de espacio público por fuera de los proyectos en estudio, se pagará un valor específico por cada metro cuadrado de edificabilidad adicional, al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos; este pago tendrá como destinación la compra, construcción, y/o dotación de parques urbanos de escala metropolitana o zonal u otras áreas de suelo de protección a ser habilitadas al uso público. El pago en dinero, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

(...).

b. Traslado de cesiones obligatorias de equipamiento:

Para determinar el área a ceder en otro predio en los casos de traslado de suelo de cesión obligatoria para equipamiento de que trata el literal e) del artículo 13 del presente Decreto, se aplicará la siguiente fórmula:

(...).

Así las cosas, se tiene que las cesiones adicionales son otorgadas como consecuencia de una edificabilidad adicional, son gratuitas y se concretan en la licencia de urbanismo y/o construcción, además, deberán ser escrituradas y entregadas junto con las demás cesiones obligatorias del proyecto.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 4 de 11

Ahora bien, en lo correspondiente a la entrega y escrituración de la/s zona/s de cesión adicional¹ se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en el Decreto Distrital 545 de 2016 *“Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público y se dictan otras disposiciones”*.

Por consiguiente, se tiene que un predio que se ubique fuera del proyecto urbanístico puede ser receptor para traslado de cesión adicional, siempre y cuando cumpla con las condiciones dadas en el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 490 de 2014.

En relación al pago de participación de plusvalía en tierra, se tiene que el Decreto Distrital 803 de 2018 define los lineamientos y las competencias para la determinación, liquidación, cobro y recaudo de la participación en plusvalía.

Sobre la materia, esta Dirección mediante radicado 2-2019-18294 del 3 de abril de 2019 se pronunció en los siguientes términos:

“(…) Frente a los eventos en los cuales procede el pago de la participación en plusvalía en especie, la norma dispone que es posible adelantarla mediante predios ubicados en otras zonas de la ciudad diferentes al área objeto de generación del efecto plusvalía. Al respecto la norma citada establece en su artículo 18 lo siguiente:

Artículo 18°.- Pago de la participación en plusvalía en especie. *El pago de la plusvalía en especie será procedente en los siguientes eventos:*

18.1. Transfiriendo a favor del Distrito Capital o a una de sus entidades descentralizadas una porción del terreno del predio objeto de la participación en plusvalía, cuyo valor debe ser equivalente al monto de la participación en plusvalía liquidada e indexada.

18.2. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

18.3. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial y de transporte, de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la

¹ Artículo 7° Decreto Distrital 545 de 2016

“Artículo 7°.- Recibo de zonas de cesión adicionales por aumento de edificabilidad. Cuando en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo reglamenten y complementen, se autorice aumento de edificabilidad a cambio de zonas de cesión adicionales, éstas se entregarán y escriturarán conjuntamente con las zonas de cesión que se generen en el proyecto urbanístico, y de conformidad con las especificaciones de la licencia urbanística respectiva.”.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 5 de 11

adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, en áreas sujetas al tratamiento de desarrollo, inversión en proyectos y programas de mejoramiento integral a cargo del Distrito, equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la Administración Distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas. En esta modalidad de pago, no habrá causación de intereses de ninguna naturaleza sobre la suma objeto de pago, sin embargo, se actualizará el valor del monto a pagar desde la fecha de la liquidación del efecto plusvalía hasta la radicación de la solicitud del pago en especie, en los términos del artículo 24 de este decreto. (Subrayas fuera del texto).

En segundo lugar, dentro de los predios que pueden contar como pago en especie de la participación en plusvalía, el Decreto Distrital 803 de 2018 establece que algunos tipos de predio se priorizan para ser objeto del pago en especie. En todos los casos, la Secretaría Distrital de Planeación debe analizar el caso concreto. Al respecto el artículo 19 de la mencionada norma establece lo siguiente:

Artículo 19°.- Priorización para el pago de plusvalía en especie. *La priorización de ejecución de obras, proyectos o de predios para el pago de la participación en plusvalía en especie, será la siguiente:*

19.1. *Las obras, proyectos o predios identificados en el instrumento de planeación aplicable, que pueden o no estar en su ámbito de aplicación.*

19.2. *Las obras, proyectos o predios identificados en el Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial, su programa de ejecución y los instrumentos que los desarrollen o reglamenten.*

19.3. *Las obras o proyectos con pre factibilidad a cargo de entidades públicas, que no cuenten con asignación presupuestal para su ejecución y que no sean de las señaladas en el parágrafo 1° del artículo 23 del presente Decreto.*

19.4. *Las obras, proyectos o predios identificados para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, según la priorización que para el efecto realice la Secretaría Distrital del Hábitat.*

Parágrafo. *En todos los casos, la Secretaría Distrital de Planeación adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor al interés general, situación en la cual podrá determinar de manera motivada la improcedencia del pago en especie. En este caso, el interesado deberá hacer el pago en dinero, acorde con las disposiciones legales aplicables.”.*

Ahora bien, para solicitar el pago de la participación en especie se debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto Distrital 803 de 2018 que señala:

“Artículo 22°.- Transferencia a favor del Distrito Capital o a una de sus entidades descentralizadas, de una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto o mediante la transferencia de una porción del terreno por terrenos localizados en otras zonas del área urbana. Una vez quede ejecutoriada la liquidación del efecto plusvalía, el

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 6 de 11

interesado podrá manifestar ante la Secretaría Distrital de Hacienda la intención clara y expresa de entregar en dación en pago parte del predio o el predio que se encuentra dentro de la zona o subzona beneficiaria, u otro predio localizado en otras zonas del área urbana de la ciudad, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes, para lo cual deberá:

22.1. *Identificar el inmueble mediante manzana catastral, debidamente acotado, con el CHIP y folio de matrícula inmobiliaria, acompañando el Certificado de Tradición y Libertad con una vigencia no superior a treinta (30) días; igualmente el predio deberá estar al día en impuestos, y debidamente saneado en su propiedad, sin gravámenes y/o limitaciones de dominio.*

22.2. *Anexar el plano topográfico debidamente georreferenciado, con sus respectivas carteras de campo del levantamiento topográfico en formato físico y digital, así como la copia de la tarjeta profesional del topógrafo que elaboró el levantamiento.*

22.3. *Anexar el estudio de títulos del inmueble, elaborado y firmado por un abogado titulado, que demuestre que están saneados de procesos judiciales y de discusiones en titularidad o posesión, así como la condición urbanística del predio.*

22.4. *Anexar un avalúo comercial del inmueble elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital o un perito inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, de acuerdo con la metodología establecida en el Decreto Nacional 1170 de 2015.*

22.5. *No tener obligaciones pendientes de pago con el Distrito por concepto de ningún tributo u obligación pública, multas, sanciones o intereses, diferente al pago del efecto de la participación en plusvalía.”.*

Así las cosas, una vez manifestada la intención de hacer el pago en especie y reunidos los documentos y estudios mencionados en la norma anteriormente transcrita, se debe adelantar el procedimiento indicando en el artículo 24 del citado decreto que establece:

Artículo 24º.- Procedimiento para el pago en especie. *Para el pago en especie, se seguirá el siguiente procedimiento:*

24.1. Una vez quede en firme el acto administrativo de liquidación de la participación en el efecto plusvalía, el interesado podrá manifestar por escrito ante la Secretaría Distrital de Hacienda la intención clara y expresa de pagarlo en especie. Sólo serán revisadas las propuestas de proyectos presentados por el interesado que cumplan los requisitos específicos que, a nivel de factibilidad, hubiesen sido definidos previamente por la entidad competente para el desarrollo de sus proyectos.

24.2. *Dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación de la solicitud de pago en especie, la Secretaría Distrital de Hacienda remitirá la solicitud de pago en especie a la Secretaría Distrital de Planeación, para que emita concepto técnico respecto del pago en esta modalidad.*

24.3. *La Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los cinco (5) días siguientes a la remisión de la solicitud del pago en especie de que trata el numeral anterior, solicitará el pronunciamiento de las*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 7 de 11

entidades competentes y de las empresas de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, siempre que se requiera para emitir el concepto técnico para el pago de la plusvalía en especie.

24.4. Las entidades a las cuales se les solicite pronunciamiento deberán emitir el concepto solicitado dentro del mes siguiente a su recibo, precisando las condiciones y requisitos para la selección y ejecución de la interventoría de la obra, así como la recomendación sobre las garantías necesarias para su ejecución. Cuando se trate de la forma de pago establecida en el numeral 18.1 del artículo 18 de este Decreto, establecerá las condiciones para recibir la porción de terreno para el pago.

Cuando excepcionalmente no fuere posible emitir el concepto dentro del mes siguiente a su recibo, por las condiciones especiales de la obra o porque su complejidad así lo amerita, la entidad deberá informar de esta circunstancia al interesado y a la Secretaría Distrital de Planeación, antes del vencimiento del término señalado en este artículo, expresando los motivos de tal situación y señalando el plazo razonable en que se emitirá el concepto, el cual no excederá de seis (6) meses contados a partir de recibida la solicitud por la entidad. En esta oportunidad, se podrá requerir, por una sola vez, al interesado para que complemente o subsane los documentos o requisitos faltantes.

Lo anterior, sin perjuicio de que la Secretaría de Planeación Distrital tome la decisión sobre el pago en especie con los conceptos emitidos por las entidades que se hayan pronunciado dentro del mes de recibo de la solicitud, priorizando a las entidades que dieron concepto técnico favorable a la financiación del proyecto con recursos de plusvalía.

24.5. La Secretaría Distrital de Planeación evaluará los conceptos remitidos y emitirá el concepto técnico para el pago en especie, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de los conceptos. Si durante la revisión de los conceptos técnicos la Secretaría Distrital de Planeación evidencia contradicciones, incongruencias o la necesidad de unificar criterios técnicos respecto de la forma de pago, convocará a las entidades que emitieron concepto a una sesión para la revisión, discusión y unificación de los conceptos técnicos. En la convocatoria se adjuntará copia de los conceptos remitidos por las entidades.

La convocatoria se efectuará con una antelación mínima de cinco (5) 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.

24.6. Emitido el concepto técnico para el pago de la participación en plusvalía en especie, la Secretaría Distrital de Hacienda expedirá dentro de los veinte (20) días siguientes a su recibo, acto administrativo en el cual se resuelve si se acepta o no el pago en especie de la participación en plusvalía.

Parágrafo 1.- La solicitud de pago en especie de la participación en plusvalía deberá acompañarse, según la modalidad de pago, de los requisitos, documentos y estudios establecidos en este Decreto y deberá estar al día en el pago del impuesto predial unificado según lo indica el Acuerdo Distrital 469 de 2011. En todos los casos deberá garantizarse la propiedad del suelo o los mecanismos de gestión necesarios para su adquisición por parte del interesado.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 8 de 11

Parágrafo 2.- Cuando se presenten contradicciones, incongruencias o la necesidad de unificar criterios técnicos respecto del pago en especie, el acta de la sesión a la que se refiere el numeral 24.5 de este artículo constituirá el fundamento técnico para el pago en especie de la participación en plusvalía.

Parágrafo 3.- La Secretaría Distrital de Planeación podrá solicitar aclaraciones o complementaciones a la información presentada, las cuales deben ser atendidas y presentadas por el interesado dentro del mes siguiente a su comunicación. (...).

Como puede dilucidarse de todo lo expuesto anteriormente, dentro del procedimiento para la aprobación o no del pago en especie de la participación en plusvalía la Secretaría Distrital de Planeación juega un papel importante. Por ello, el decreto es muy claro en establecer las funciones así:

Artículo 20º.- Funciones de la Secretaría Distrital de Planeación. Sin perjuicio de las competencias establecidas en el Decreto Distrital 016 de 2013, corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación:

20.1. Conceptuar técnicamente sobre las solicitudes de pago de la plusvalía en especie, acorde con los pronunciamientos que para el efecto emitan las entidades públicas con competencia en la materia.

20.2. Realizar una (1) revisión semestral y efectuar el seguimiento trimestral a las solicitudes de pago de plusvalía en especie.

20.3. Determinar la(s) entidad(es) encargada(s) de la emisión del concepto técnico para la aprobación del pago en especie de la participación en plusvalía, conforme con el principio de concurrencia de la función pública distrital, descrito en el artículo 11 del Acuerdo Distrital 257 de 2006."

Por su parte, el Decreto 803 de 2018 establece en su artículo 21 los criterios que deben ser tenidos en cuenta para la aprobación del pago en especie de la participación en plusvalía por la Secretaría Distrital de Planeación y demás entidades, que de acuerdo a las características del caso en estudio, concurren al procedimiento con sus conceptos técnicos.

Al respecto la mencionada norma indica lo siguiente:

Artículo 21º.- Criterios para aprobación del pago de la plusvalía en especie. La Secretaría Distrital de Planeación deberá emitir concepto sobre el pago de la plusvalía en especie, en atención a las destinaciones específicas que señala el artículo 85 de la Ley 388 de 1997, los pronunciamientos técnicos de las entidades competentes, los lineamientos de inversión y de ejecución de obras viales, de espacio público y necesidades de equipamientos sociales y funcionales que esté ejecutando el Distrito Capital, conforme con la priorización de obras establecida en el artículo 19 de este Decreto.

Corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación y demás entidades con competencia para la

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 9 de 11

emisión de los conceptos técnicos de que trata el artículo anterior, observar el cumplimiento de los siguientes criterios:

21.1. Que la obra de infraestructura vial y de transporte, de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, en áreas sujetas al tratamiento de desarrollo, inversión en proyectos y programas de mejoramiento integral a cargo del distrito, propuesta como pago en especie cumpla con los fines para los cuales debe realizarse y será entregada completamente habilitada para su uso, garantizando con la entrega su funcionalidad y operación.

21.2. Que la entrega de la parte o de la totalidad de un predio representa algún beneficio para el Distrito de conformidad con el Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial y demás instrumentos de planeación que los desarrollen y complementen.

21.3. Que la transferencia de terrenos localizados en otras zonas del área urbana representa algún beneficio para el Distrito de conformidad con el Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial y demás instrumentos de planeación que los desarrollen y complementen.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto frente a la determinación del beneficio que representa para el distrito la transferencia de un predio y de la viabilidad de aprobar el pago en especie de la participación en plusvalía se puede concluir lo siguiente:

En primer lugar, el pago en especie se puede canjear por la transferencia al Distrito de un terreno ubicado en otras zonas de área urbana diferentes a la generadora de la plusvalía, previo análisis de los cálculos de equivalencia de valores correspondientes para el canje.

En segundo lugar, dentro del desarrollo del pago en especie existen ciertos predios cuya localización o naturaleza, según el Decreto, son priorizados para canje que otros predios. No obstante, en todos los casos la norma señala que la SDP es el órgano que debe adoptar la decisión de forma motivada.

En tercer lugar, los anteriores análisis y la toma de decisión sobre la procedencia o no del pago en especie de la participación en plusvalía deben tener lugar en el marco del procedimiento establecido por el Decreto Distrital 803 de 2018. Dicho trámite se inicia una vez ejecutoriada la liquidación del efecto plusvalía, momento en el cual el interesado podrá manifestar ante la Secretaría de Hacienda su intención de realizar el pago en especie, para lo cual debe presentar los documentos y análisis requeridos por el artículo 22 del plurimencionado acto administrativo.

En cuarto lugar, dentro del procedimiento establecido en el artículo 24 del Decreto en cuestión se revisan los estudios y análisis presentados por el peticionario, así como también se solicitará por parte de la Secretaría de Planeación conceptos técnicos emitidos por las entidades competentes en el caso concreto y de las empresas de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, siempre que se requiera, para emitir un concepto técnico que autoriza o no el pago de la plusvalía en especie. A su vez, es importante resaltar que, emitido el concepto técnico para el pago de la participación en plusvalía en especie, la Secretaría Distrital de Hacienda debe expedir acto administrativo motivado

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

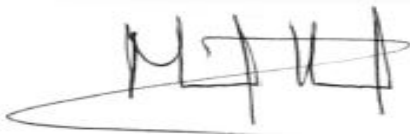
Página 10 de 11

en el cual se resuelva si se acepta o no el pago en especie.”.

Así las cosas, para determinar si un predio legalizado que se ubique en una zona urbana de la ciudad diferente a la del urbanismo puede ser objeto de pago de la participación en plusvalía en especie se deberá estudiar si cumple con condiciones y el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 803 de 2018.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexo: Radicado 2-2019-18294

Proyectó. Anyela Vivieth Mamian Ramos – Abogada DACJ

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 11 de 11