

Bogotá, 5 de Julio de 2011

Señor  
Alcides Tobón  
Alcalde  
Rionegro - Antioquia

Cordial saludo,

A través del presente concepto procedemos a absolver su consulta sobre la implementación de la plusvalía y el autoavalúo en la ciudad de Bogotá.

Para tal efecto es pertinente realizar las siguientes consideraciones:

## **1. PLUSVALÍA EN BOGOTÁ**

### **I. Sujetos Pasivos**

Se encuentran obligados a pagar la participación en la plusvalía derivada de la actuación urbanística, los propietarios o poseedores de inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador.

En este sentido, existirá solidaridad entre el propietario y el poseedor del respectivo predio.

### **II. Hecho generador**

Lo constituyen las autorizaciones específicas para destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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.
4. Cuando se ejecuten obras públicas consideradas de "macroproyectos de infraestructura" previstas en el POT y/o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

En este sentido, en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen se deberá especificar y delimitar las zonas o subzonas beneficiarias de las mencionadas acciones urbanísticas, las cuales se podrán tener en cuenta en conjunto o por separado para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

### III. Tarifa

Desde el año 2006 el porcentaje de participación en la plusvalía a liquidar será del 50%.

### IV. Exigibilidad

El pago de la plusvalía se hará exigible en las siguientes circunstancias:

1. *“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”<sup>1</sup>.*
2. En los actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía donde se configuren los siguientes hechos generadores:
  - i. *“Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.*
  - ii. *El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía”<sup>2</sup>.*

### V. Eventos Excluidos

El pago de la plusvalía se excluirá cuando la transferencia del dominio se origine por los siguientes eventos:

1. Procesos de sucesión por causa de muerte.
2. Liquidación de sociedad conyugal.
3. Prescripción adquisitiva del dominio.
4. Cesión anticipada obligatoria a favor del distrito.

### VI. Trámite

El pago se deberá realizar ante la autoridad competente para la expedición de la licencia o el trámite o ante el notario de acuerdo con el caso concreto.

### VII. Destinación

Los recursos provenientes de la plusvalía se destinarán a:

1. *“La adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, dirigidos a desarrollar proyectos urbanísticos que generen suelos urbanizados destinados a la construcción de viviendas de interés social prioritario tipo I o su equivalente jurídico o diferentes modalidades de vivienda progresiva*

---

<sup>1</sup> Acuerdo 352 de 2008, Artículo 4.

<sup>2</sup> Ley 388 de 1997, Artículo 74.

- y para la ejecución de las obras de infraestructura vial o espacio público (principal, intermedio o local) de esos mismos proyectos.*
2. *La construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y deportivas o equipamientos sociales y en general para aumentar el espacio, destinados a la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del Distrito.*
  3. *La adquisición de inmuebles en programas de renovación urbana que involucren oferta de vivienda de interés social prioritario tipo I o para la ejecución de obras de infraestructura vial o espacio público (principal, intermedio o local), ya sea infraestructura vial, elementos del espacio público o equipamientos de esos mismos proyectos.*
  4. *La ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes que conforman la red del espacio público urbano en la zona en la que se localiza el proyecto urbanístico, plan parcial o unidad de planeamiento zonal que genera las plusvalías.*
  5. *La adquisición de suelos clasificados como de conservación de los recursos hídricos y demás zonas de protección ambiental o con tratamiento de conservación ambiental y a la financiación de estímulos, incentivos o compensaciones en el caso de inmuebles con tratamiento de conservación arquitectónica, histórica o cultural, de conformidad con las políticas y lineamientos que al efecto establezca el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen”<sup>3</sup>.*

Adicionalmente, se determina que se destinará una 70% de los recursos provenientes de la participación para el desarrollo de proyectos VIP; un 15% para ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y un 15% para la adquisición de suelos clasificados como de conservación.

Dentro del 70% que se destinará al desarrollo de proyectos VIP, un 25% se utilizará en la generación de soluciones de vivienda para las familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable.

## **VIII. Reglamentación**

*Ley 388 de 1997*

*Acuerdo 118 de 2003*

*Acuerdo 352 de 2008*

*Decreto 20 de 2011*

## **2. AUTOAVALÚO EN BOGOTÁ**

### **I. Concepto**

En la Resolución 70 de 2011, la cual reglamenta técnicamente la formación catastral, se determina que el autoavalúo “*es el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras, de presentar antes del 30 de Junio de cada año ante la correspondiente autoridad catastral, la autoestimación del avalúo catastral*”.

El autoavalúo no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y deberá incorporarse al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se efectúe.

---

<sup>3</sup> Acuerdo 118 de 2003, Artículo 7.

## **II. Implementación**

Para que la figura del autoavalúo pueda ser implementada en el respectivo municipio o distrito se requiere que con base en la Ley 44 de 1990, el respectivo Concejo Municipal adopte mediante acuerdo la figura.

## **III. Requisitos**

La presentación se podrá realizar:

- Personalmente, con la exhibición del documento de identidad.
- Por medio de apoderado o representante legal.
- Enviarse previa autenticación de la firma ante notario.

El autoavalúo deberá contener:

1. Nombre e identificación del solicitante.
2. Ubicación y dirección del predio o nombre si es rural.
3. Número predial.
4. Área del terreno.
5. Área de construcción y/o edificación.
6. Autoestimación del avalúo del terreno y de las edificaciones.
7. Luego de lo cual, se entregará copia de la declaración al interesado con la constancia de radicación.

## **IV. Trámite**

El autoavalúo se deberá presentar anualmente ante la oficina de catastro y en los municipios donde no haya oficina de catastro, se deberá presentar ante el Tesorero Municipal.

En caso de existir cambios físicos, valorización o cambios de uso, la declaración se deberá acompañar de las pruebas de ello. En el caso de cambios físicos, se podrá probar a través de: planos, certificaciones de autoridades administrativas, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas, entre otros.

Por su parte, la valorización se probará mediante certificaciones del alcalde municipal o de la autoridad que haya adelantado la obra correspondiente. Mientras que los cambios de uso, se probarán mediante certificados de la entidad financiera o del alcalde municipal o de la Cámara de Comercio.

Luego de presentado el autoavalúo, el funcionario podrá admitirlo o requerir por una sola vez al interesado para que aporte los documentos o informaciones que le hagan falta. Si éste, no aporta la información o documentación requerida en un término de dos meses, se archivará el expediente.

Previa verificación de la información y las pruebas aportadas por el propietario o poseedor, el funcionario decidirá en un término de 20 días si acepta o no el autoavalúo. Para ello, la decisión sobre el autoavalúo se realizará a través de providencia motivada, la cual indicará los recursos que procedan en la vía gubernativa y se notificará a quién lo hubiere presentado.

Una vez haya sido notificada y se encuentre en firme la decisión, se comunicará a la Administración de Impuestos y a la Tesorería Municipal o Distrital, dentro de los 30 días siguientes, estipulando el nombre e identificación del interesado, el número predial y el avalúo catastral correspondiente.

En el caso de los municipios en los que no haya catastro, los Tesoreros Municipales, deberán enviar el autoavalúo debidamente radicado y fechado a la autoridad catastral correspondiente, dentro de los 3 días siguientes al recibo de la misma.

En cuanto se encuentre inscrito el autoavalúo será objeto del incremento anual definido en la ley.

La autoridad catastral deberá llevar un expediente que contenga la actuación administrativa, en el cual se deberán conservar la declaración del autoavalúo y las pruebas allegadas.

## **V. Permanencia**

El autoavalúo permanecerá en el catastro hasta que se presente una de las siguientes situaciones:

1. “Proceso de actualización catastral en que el avalúo resultante sea mayor que el valor de la autoestimación.
2. Cambios en las condiciones físicas del predio, efectuados dentro del proceso de conservación catastral. En este caso se liquidan los avalúos con los valores unitarios de terreno y construcción de la autoestimación aceptada.
3. Una nueva declaración de autoestimación por parte del propietario.”

## **VI. Normatividad**

*Ley 44 de 1990*

*Resolución 70 de 2011*

En los anteriores términos, esperamos haber contribuido a aclarar sus dudas.

Atentamente,

**Departamento de Estudios Jurídicos**

**Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL**