

DECRETO 1788 DE 2004

(junio 3)

por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

Nota 1: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2: Modificado por el Decreto 2181 de 2006.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y la ley 388 de 1997,

DECRETA:

Artículo 1°. Para efectos de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones:

- a) Modificado por el Decreto 2181 de 2006, artículo 33. Aprovechamiento del suelo. Es el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio;
- b) Cambio de uso. Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior; (Nota: Ver artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).
- c) Efecto de plusvalía. Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones

urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997. (Nota: Ver artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

d) Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio;

e) Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

Artículo 2°. Los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hacen referencia los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997, serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión o de la adopción de los instrumentos que lo desarrollan y complementan. (Nota: Ver artículo 2.2.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 3°. Para calcular el efecto de plusvalía previsto en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, en el caso de la autorización específica de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, se tendrá en cuenta la incidencia de la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo. (Nota: Ver artículo 2.2.5.1.4 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 4°. La estimación del efecto de plusvalía por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores será realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, los catastros descentralizados, o los peritos privados inscritos en Lonjas de Propiedad Raíz o instituciones

análogas.

La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea.

Parágrafo 1°. Para la estimación del efecto de plusvalía, el Alcalde deberá anexar a la solicitud de que trata el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 la siguiente documentación:

- a) Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen;
- b) Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.

Parágrafo 2°. Para la determinación de las zonas geoeconómicas homogéneas de que trata el artículo 6° del Decreto 1420 de 1998, se podrá aplicar lo previsto en la Resolución 2555 de 1988, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, o aquellas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.

Parágrafo 3°. En los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial no se hubiere reglamentado el uso del suelo, el cálculo del efecto de plusvalía por cambio de uso o mayor aprovechamiento se estimará con base en el uso o aprovechamiento predominante antes de la expedición del Plan de Ordenamiento o del instrumento que lo desarrolle para cada zona o subzona geoeconómica homogénea determinada. Para el efecto, las Oficinas de Planeación o la dependencia que haga sus veces, certificarán los usos o aprovechamientos predominantes con base en la información catastral disponible, siempre y cuando esta última se encuentre actualizada en los términos del parágrafo 1° del artículo

79 de la Ley 223 de 1995 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Nota, artículo 4º: Ver artículo 2.2.5.1.5 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 5º. Cuando se solicite una licencia de urbanismo o de construcción para el desarrollo por etapas de un proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible para la etapa autorizada por la respectiva licencia. (Nota: Ver artículo 2.2.5.1.6 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 6º. Para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de inmuebles beneficiados por el efecto de plusvalía, las autoridades competentes solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado demuestre el pago de la Participación en la Plusvalía correspondiente al área autorizada. (Nota 1: Ver artículo 2.2.5.1.7 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Nota 2: Con relación al aparte resaltado en negrilla, ver Sentencia del Consejo de Estado del 25 de agosto de 2010. Expediente: 11001-03-24-000-2007-00159-00. Sección 1ª. Actor: Jorge Francisco Diago Casasbuenas y Julián Casasbuenas Vivas. Ponente: Rafael E. Ostau de Lafont Planeta. Ver Auto del Consejo de Estado del 16 de agosto de 2004, dentro del mismo Expediente.).

Artículo 7º. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias, en especial el numeral 6 del artículo 10 del Decreto 1052 de 1998, los artículos 7º y 31 del Decreto 1420 de 1998 y el Decreto 1599 de 1998. (Nota: Con relación al aparte resaltado en negrilla, ver Sentencia del Consejo de Estado del 25 de agosto de 2010. Expediente: 11001-03-24-000-2007-00159-00. Sección 1ª. Actor: Jorge Francisco Diago Casasbuenas y Julián Casasbuenas Vivas. Ponente: Rafael E. Ostau de Lafont Planeta. Ver Auto del Consejo de Estado del 16 de agosto de 2004, dentro del mismo Expediente.).

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 3 de junio de 2004.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Sandra Suárez Pérez.