



Bogotá D, C. 18 de julio de 2022

Señora \_\_\_\_\_

**Referencia** : Respuesta a Radicado 2022ER436027O1 del 1/07/2022

**Tema** : Impuesto Delineación Urbana

**Subtema** : Revalidación de Licencias Urbanísticas

De conformidad con los literales e y f del artículo 31 del Decreto 601 de 2014 corresponde a la Subdirección Jurídico Tributaria, la interpretación general y abstracta de las normas tributarias distritales, manteniendo la unidad doctrinal de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá.

## CONSULTA

En el evento en que se haya otorgado una revalidación de una licencia de construcción y urbanización de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, en el año 2015; y se haya concedido un término de 36 meses para terminar las obras correspondientes, contados a partir de la ejecutoria de la resolución que concedió la señalada revalidación, se pregunta:

sí, a pesar de haberse cancelado como declaración inicial el valor del impuesto de delineación urbana sobre el presupuesto de la obra, una vez finalizada en el año 2018 la obra y la consecuente revalidación, debía procederse a otra obligación formal; o resultaba suficiente – de acuerdo con la normativa vigente – el pago ya realizado en el año 2015.

Se agradece citar las normas vigentes para las fechas señaladas.

## RESPUESTA

Es procedente indicarle que los conceptos emitidos por este Despacho no responden a la solución de casos particulares y concretos, pues éstos son discutidos en los procesos de determinación que se adelantan a los contribuyentes, en los cuales se concreta de forma privativa la situación fiscal real del sujeto pasivo; por consiguiente, bajo estos parámetros, de manera general, se absolverá la consulta formulada.

Para dar respuesta al interrogante planteado en la consulta, nos referimos en primer lugar a los elementos sustanciales y forma de pago del impuesto de Delineación Urbana en el

**[www.shd.gov.co](http://www.shd.gov.co)**

Carrera 30 N° 25-90 Bogotá D.C. Código Postal 111311

PBX: +57(1) 338 50 00 - Información: Línea 195

NIT 899.999.061-9



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HACIENDA

105-F.103

V.11

Distrito Capital, seguido del tratamiento tributario cuando se presenta la Revalidación de la Licencia de Obra o Construcción.

### I.- Elementos sustanciales del Impuesto de delimitación Urbana:

El Acuerdo 352 de 2008<sup>1</sup> en sus artículos 2º al 8º establece los elementos esenciales del Impuesto en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 2. Hecho generador.** El hecho generador del impuesto de delimitación urbana lo constituye la ejecución de obras o construcciones a las cuales se les haya expedido y notificado licencia de construcción y sus modificaciones, en sus modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición y cerramiento de nuevos edificios, en el Distrito Capital de Bogotá, previstas en el artículo 7 del Decreto Nacional 564 de 2006, o en el que haga sus veces.

Así mismo, constituye hecho generador el acto de reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital de Bogotá, de que trata el artículo 57 del Decreto Nacional 1600 de 2005 modificado por el artículo 57 del Decreto Nacional 564 de 2006.

**ARTÍCULO 4. Sujeto pasivo.** Son sujetos pasivos del impuesto de delimitación urbana los titulares de las licencias de construcción, en los términos del artículo 16 del Decreto Nacional 564 de 2006 y las normas que lo modifiquen.

**ARTÍCULO 5. Base gravable.** La base gravable para la liquidación del impuesto de delimitación urbana en el Distrito Capital es el monto total del presupuesto de obra o construcción.

Se entiende por "monto total del presupuesto de obra o construcción" el valor ejecutado de la obra, es decir, aquel que resulte al realizar la construcción, ampliación, modificación o adecuación de obras o construcciones, dentro del término de la vigencia de la licencia incluida su prórroga.

En el caso de reconocimiento de construcciones en el Distrito Capital, la base gravable será el resultado de multiplicar el valor de los metros construidos por el valor del metro cuadrado que fije la entidad distrital de planeación, para el respectivo período objeto del acto de reconocimiento.

**ARTÍCULO 6. Tarifa.** La tarifa del Impuesto de Delimitación Urbana es del 3%, salvo el causado sobre el pago realizado a título de anticipo a que se refiere el artículo 7º del presente Acuerdo, el cual se liquidará a la tarifa del 2.6%.

Para los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones en el Distrito Capital de Bogotá, de soluciones exclusivamente habitacionales desarrolladas en los estratos 1 y 2, la tarifa aplicable es del 1% y para los demás actos de reconocimiento la tarifa es del 2.6%.

**ARTÍCULO 7. Anticipo del impuesto.** Para la expedición de la licencia los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana en el Distrito Capital de Bogotá

<sup>1</sup> "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS DE OPTIMIZACIÓN TRIBUTARIA EN LOS IMPUESTOS DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, DELINEACIÓN URBANA, PREDIAL UNIFICADO Y PLUSVALÍA EN EL DISTRITO CAPITAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

deberán efectuar un primer pago a título de anticipo equivalente al 2.6% del monto total de presupuesto de obra o construcción.

El recaudo del anticipo se realizará a través del mecanismo de retención en la fuente para lo cual el contribuyente será autoretenedor del impuesto. Para efectos del control de la retención en la fuente, será aplicable en lo pertinente las normas específicas adoptadas por el Distrito Capital y las generales del sistema de retención del impuesto sobre la renta y complementarios. Para este efecto, la Dirección Distrital de Impuestos prescribirá el formulario de declaración de retención.

**Parágrafo.** El cálculo del pago inicial del impuesto se determinará con base en los precios mínimos de costo por metro cuadrado y por estrato que fije la entidad distrital de planeación para cada año.

**ARTÍCULO 8. Declaración y pago del impuesto.** Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana en el Distrito Capital de Bogotá deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme a la base gravable establecida en el artículo 5 del presente Acuerdo.

El mayor valor resultante de la diferencia entre el valor ejecutado de la obra y el presupuesto de obra, base del anticipo, de ser positivo se liquidará a la tarifa del 3%. Esta diferencia se calculará en unidades de valor constante indexadas con el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), certificado por el DANE, conforme a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Distrital.

Cuando se trate de reconocimiento de construcción, la declaración deberá presentarse en la fecha de la respectiva solicitud, debiendo acreditarse ante el Curador la presentación y pago del impuesto.

**Parágrafo 1º.** La declaración y pago del impuesto de delineación urbana, se realizará en el formulario que para tal efecto prescriba la Dirección Distrital de Impuestos.

**Parágrafo 2º.** La declaración del impuesto de delineación urbana se tendrá por no presentada cuando no contenga la constancia de pago del total de los valores correspondientes a impuestos, sanciones e intereses por mora que se hubieren causado al momento de la presentación de la declaración, descontado el anticipo.

De las normas citadas, podemos inferir que el hecho generador del impuesto de delineación urbana lo constituye la ejecución de la obra objeto de la licencia de construcción; la obligación tributaria está a cargo del titular de dicha licencia y su liquidación se hará con base en el monto total del presupuesto de la obra o construcción, para lo cual deberá pagarse primero, un anticipo del impuesto previo a la expedición de la licencia de construcción, equivalente al 2.6% del monto total del presupuesto de obra o construcción y posteriormente se deberá hacer la presentación y pago de la declaración tributaria por el impuesto, dentro del mes siguiente a la finalización total de la obra o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga.

Claros estos elementos regulatorios, veamos como es el comportamiento del tributo cuando se presenta la figura de la revalidación de la licencia.

**[www.shd.gov.co](http://www.shd.gov.co)**

Carrera 30 N° 25-90 Bogotá D.C. Código Postal 111311  
PBX: +57(1) 338 50 00 - Información: Línea 195  
NIT 899.999.061-9

## II.- Revalidación de la Licencia de Obra o Construcción:

Desde el punto de vista urbanístico, el Decreto Compilatorio 1077 de 2015<sup>2</sup>, modificado por los art. 5 y 6 Decreto Nacional 1197 de 2016<sup>3</sup>, disponen sobre la vigencia y revalidación de las licencias urbanísticas lo siguiente:

**ARTÍCULO 5.** Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 8 del Decreto 2218 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1 Vigencia de las licencias.** Las licencias de urbanización, parcelación y construcción tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorgan las respectivas licencias(...)

**ARTÍCULO 6.** Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015 el que en adelante quedará de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3. Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de sus prórrogas, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, el interesado **podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida**, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta por ciento (50%).

<sup>2</sup> "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

<sup>3</sup> "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los requisitos de solicitud, modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias y prórrogas"

2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

4. Para las licencias de intervención y ocupación del espacio público, solo se exige la presentación de la solicitud dentro del término señalado en el presente artículo.

Las revalidaciones se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses.

**PARÁGRAFO.** La revalidación podrá ser objeto de modificaciones, caso en el cual la expensa se calculará aplicando el artículo 2.2.6.6.8.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Si la modificación de la revalidación incluye el cambio o inclusión de nuevos usos, se deberá adelantar el trámite de citación a vecinos colindantes de que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** A partir de la entrada en vigencia del presente párrafo y hasta el 31 de diciembre del año 2017, todas las revalidaciones vigentes podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga."

La solicitud de segunda prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la primera prórroga de la revalidación, y su expedición procederá con la presentación de la solicitud por parte del titular." (negrilla fuera de texto)

Como se desprende de la redacción de las citadas disposiciones normativas, las licencias urbanísticas en términos generales tienen una vigencia de 24 meses, prorrogables por una sola vez y por un plazo de 12 meses. Cuando estas pierdan su vigencia por vencimiento, el interesado deberá solicitar una nueva licencia.

Pese a ello, la norma contempla la posibilidad de solicitar revalidación de la licencia inicial, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de esta licencia; la revalidación se hará mediante acto administrativo a través del cual se concede una nueva licencia, con el único fin de *culminar las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida*.

Claro lo anterior y en respuesta a la consulta formulada, este despacho ha efectuado varios pronunciamientos sobre el tema en consulta como el señalado en el Concepto No. 2014EE205201 de fecha 19 de octubre de 2014 que expresaba al respecto lo siguiente:

Así las cosas, siendo el hecho generador del Impuesto objeto de estudio, la ejecución de obras o construcciones a las cuales se les haya expedido y notificado licencia de construcción y sus modificaciones (no la expedición de las licencias), en concordancia con el objetivo de la prórroga el cual es la simple ampliación del término de vigencia de la misma, y la revalidación, que tiene como fin único la culminación de las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida (siempre y cuando se cumpla con los requisitos exigidos en la norma<sup>1</sup>), no halla necesario esta Subdirección que se presenten dos declaraciones dentro del mismo proceso licenciado, siendo lo idóneo, que el contribuyente presente su declaración y pago a la finalización de la obra, sin perder de vista que en esta se declarará el valor total del presupuesto de obra efectivamente ejecutado y se sabrá que valores se han de cancelar a la tarifa del 3% y se descontarán los valores pagados a título de anticipo.”(Subrayado fuera de texto)

Posteriormente, mediante el Concepto 2016EE180436 del 15 de diciembre de 2016, la Dirección Jurídica de la Secretaría Distrital de Hacienda, se pronunció sobre la revalidación de las licencias urbanísticas, postura acogida también por el Concepto No. 1243 de 2017 emitido por esta Subdirección, y donde se señaló lo siguiente:

(...)

En este sentido, el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015 diferencia dos situaciones urbanísticas. La primera es la pérdida de la vigencia de la licencia urbanística, hipótesis en la cual el interesado deberá sujetarse a las normas urbanísticas vigentes cuando tramite la nueva licencia.

La segunda hipótesis, es decir, la revalidación, se presenta como una excepción cuando pese a encontrarse vencida la licencia inicial, se concede “una nueva licencia”, para que se culminen “las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida”, siempre y cuando el interesado cumpla los citados requisitos que establece el mismo decreto.

Una de las diferencias fundamentales de estas dos hipótesis es que, en la primera situación, licencia sin vigencia, el interesado en volver a solicitar la licencia urbanística debe sujetarse a las normas urbanísticas vigentes al momento de formular la nueva solicitud.

Por el contrario, en la segunda hipótesis, revalidación de las licencias, las normas urbanísticas vigentes al momento de conceder la licencia urbanística vencida mantienen su vigencia, durante el proceso de la revalidación (...)

En este sentido, cuando el interesado opta por tramitar la revalidación de la licencia vencida es precisamente porque no ha finalizado la obra licenciada, hipótesis que precisamente establece el mismo artículo 8º ya citado. Lo anterior por cuanto con la revalidación de la licencia urbanística se pretende justamente lograr la finalización de la obra licenciada.

En otras palabras, con la revalidación de la licencia urbanística, se aplaza la obligación de declarar y pagar el impuesto de delineación urbana, hasta cuando finalice la obra cuya licencia se está revalidando. En este sentido, en el marco jurídico vigente, no proceden nuevos anticipos ni pagos del impuesto de carácter intermedio...

Y el mismo concepto concluye:

Según lo evidenciado de las disposiciones urbanísticas y tributarias transcritas, cuando la licencia pierde su vigencia, el interesado por una sola vez puede solicitar la revalidación de la licencia vencida, para que la autoridad encargada de la expedición de las licencias urbanísticas conceda de culminar las obras aprobadas en la licencia vencida, es decir que, tal como lo señala la solicitante, si bien es una nueva licencia, el hecho generador o hecho económico gravable es el mismo que sirvió de fundamento a la expedición de la licencia original, por lo que no resulta procedente que se presenten dos declaraciones y dos pagos del impuesto de delineación urbana por el mismo hecho, que es objeto de la licencia urbanística (...)”.

De acuerdo con las consideraciones anteriores podemos concluir que en el Impuesto de Delineación Urbana se presentan dos momentos para el cumplimiento de la obligación fiscal; I) el momento previo a la expedición de la licencia de obra o construcción donde se deberá cumplir con el pago *del anticipo* del impuesto de que trata el artículo 7º del Acuerdo 352 de 2008; y otro momento II) cuando se encuentra ejecutada en su totalidad la obra o construcción, de donde surge la obligación formal de presentar y pagar la única *declaración tributaria* por el impuesto referido, en la cual será descontable el valor del anticipo pagado con anterioridad.

En el caso de la revalidación de la licencia, como se trata de un mismo hecho económico y su finalidad es culminar las obras aprobadas con ocasión de la licencia inicial o sus prórrogas, se presenta igualmente una única declaración tributaria al momento de culminar las obras y en ella descontará el(los) anticipo(s) pagados bien con ocasión de la licencia inicial, sus prórrogas o al solicitar la revalidación cuando este se haya pagado.

En los anteriores términos esperamos haber respondido su consulta.

Cordial saludo,

ELENA LUCÍA Firmado digitalmente  
por ELENA LUCÍA  
ORTIZ HENAO

ELENA LUCÍA ORTIZ HENAO  
Subdirectora Jurídico Tributaria

Revisado por:	<i>Elena Lucía Ortiz Henao</i>		18/07/2022
Proyectado por:	<i>María Cristina Cárdenas Acosta</i>		15/07/2022
Reparto:	R-119-2022		

**www.shd.gov.co**

Carrera 30 N° 25-90 Bogotá D.C. Código Postal 111311  
PBX: +57(1) 338 50 00 - Información: Línea 195  
NIT 899.999.061-9