



Bogotá, D.C.

Señora

HILDA ALFONSO PARADA

Directora de Ordenamiento Territorial

Departamento Administrativo de Planeación

Carrera 11 No. 11-29

Chía-Cundinamarca.

ASUNTO: Radicado 2017ER0087461 – Cálculo y Liquidación de Plusvalía.

Apreciado señora Alfonso:

Mediante el oficio señalado en el asunto de esta comunicación se realizan al Ministerio las siguientes consultas relacionadas con la participación en plusvalía, a lo cual se da respuesta en los siguientes términos:

"1. (...) Si en el Acuerdo 100 de 2016, por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial -POT- del municipio de Chía, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000, se señalaron las normas que se deben tener en cuenta al momento de la formulación de un plan parcial, es decir, se les asignó usos, intensidades, zonificación y localización ¿Se deben expedir los decretos que aprueban la formulación del proyecto de plan parcial para posteriormente calcular y liquidar el efecto plusvalía? o si por el contrario, con las determinaciones contenidas en el Acuerdo 100 de 2016, se puede calcular y liquidar el efecto plusvalía en las zonas de expansión urbana del municipio de Chía?"

En primer lugar, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 señaló en relación a los hechos generadores de la participación en plusvalía, que los mismos han de encontrarse contenidos en las decisiones administrativas que configuren acciones urbanísticas en las cuales se autoricen sobre los inmuebles: usos más rentables, una mayor área edificada, o la incorporación de suelo rural a suelo de expansión o suburbano; lo anterior, de acuerdo con lo que se determine formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Seguidamente señaló la norma que, en el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso. (Subraya fuera de texto)

A su turno, el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 señaló respecto del procedimiento de cálculo del efecto plusvalía, que para su efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en plusvalía, el Alcalde solicitará a la autoridad catastral respectiva, proceda a la estimación del mayor



valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas. (Subraya fuera de texto)

De los anteriores preceptos normativos se concluye que, la definición taxativa del hecho generador de la participación en plusvalía debe producirse en una decisión administrativa que contenga la autorización específica para aprovechar un uso más rentable o una mayor edificabilidad, así como su respectiva zonificación, pudiendo ésta decisión encontrarse contenida en un acto de carácter general como lo es el POT, en el caso de haberse especificado en el mismo todos los elementos sustanciales de los hechos generadores, o en un acto de carácter particular como lo es el plan parcial, éste último que en todo caso no puede contravenir las disposiciones contenidas en el POT.

En todo caso, es condición necesaria que el acto administrativo que contiene la acción urbanística por la cual se concreta el hecho generador de la plusvalía deba ser preexistente a la causación de la participación en plusvalía.

*"2. (...) teniendo en cuenta que el municipio de Chía mediante Decreto No. 059 de 2010 liquidó el efecto plusvalía para las zonas de vivienda campestre y en la zona de vivienda campestre espacial y se estableció el monto de la participación para los predios localizados en ella, zonas determinadas en el Acuerdo 17 de 2000, sin embargo, en algunos casos aún no se ha hecho efectivo el pago y en otros casos no se realizó la inscripción en las respectivas matrículas inmobiliarias **¿la Administración municipal debe realizar su cobro y hacer efectiva la respectiva inscripción?**"*

En primer lugar, el artículo 181 del Decreto 019 de 2012 que modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, determinó claramente, en relación con el cobro o exigibilidad de la participación en plusvalía, los siguientes momentos de exigibilidad:

"El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.*
- 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 1 y 3 del referido artículo 74.*
- 4. 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. (...)"*

Lo anterior indica que el cobro del gravamen solo puede producirse cuando haya sido liquidado e inscrito y en el momento en que el particular –sujeto pasivo de la obligación– decida tramitar una licencia de construcción o urbanismo, transferir su dominio o adquirir

derechos sobre la edificabilidad o el uso del predio, esto último, mediante títulos o actos representativos de tales derechos. En este orden, hasta tanto no se concreten cualquiera de los cuatro momentos de exigibilidad de la participación en plusvalía, no procede por parte de la Autoridad Municipal acciones para ejecutoriar un título ejecutivo de cobro o iniciar proceso de cobro alguno.

Ahora bien, en caso de que el particular en efecto haya procedido a materializar alguno de los cuatro momentos de exigibilidad, es deber de la Administración Municipal efectuar los procesos correspondientes de cobro y fiscalización de la obligación –desde que la misma este liquidada e inscrita-, habiendo lugar a las sanciones legales correspondientes en caso de la omisión o morosidad del funcionario o funcionarios responsables de este deber, en los términos dispuestos en el Código Contencioso Administrativo.

En el mismo sentido, es deber de la Administración municipal realizar los actos de publicidad y notificación de la obligación de la participación en plusvalía, la cual incluye, la respectiva inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, so pena también de las sanciones en los términos del Contencioso Administrativo por la falta y oportunidad del proceso.

Sea del caso señalar, que la no publicidad o notificación del acto, o que dicha publicidad se haya surtido de forma irregular, por si sola, no constituye causal de nulidad o pérdida de ejecución del acto administrativo que determinó y liquidó la participación en plusvalía¹, como quiera que el Código Contencioso Administrativo señala en su artículo 88 que los actos administrativos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Así las cosas es deber de la Administración Municipal actuar en absoluto respeto a las normas en lo relativo a sus obligaciones, debiendo realizar la inscripción correspondiente del gravamen, en tanto el acto que determinó y liquidó la participación en plusvalía haya sido emitido conforme al ordenamiento jurídico.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



RODOLFO BELTRAN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial
Elaboró: J. Ramírez
Revisó: D. Cuadros

¹ Así lo ha señalado la jurisprudencia, por ejemplo en sentencia de 6 de marzo de 2008, exp 15586 y de 26 de noviembre de 2009, exp. 17295. Consejero ponente: Héctor J. Romero Díaz; y en radicación 25000232700020120057401 (21149) del 4 de febrero de 2016 de la Consejera Ponente: Martha Briceño.

