
	SECRETARIA DE HACIENDA	
COD SH-FR-024	OFICIO	V01 - 12/2015
	OFICINA DE RECAUDO	

RESOLUCIÓN 0005 DE FECHA 01 DE MARZO DE 2018

“Por medio del cual se establece y liquida el efecto plusvalía causado, para los inmuebles localizados en las zonas o subzonas beneficiarias, conforme al Acuerdo 011 del 5 de Junio de 2015, y se determina el monto de su participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones”

La Jefe de Recaudos del Municipio de Valledupar, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 031 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 dispone que *“Las entidades públicas participaran en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”* constituyéndose esto, en un derecho y deber territorial, así como en una de las fuentes de recursos para el financiamiento del desarrollo urbano y la generación de la equidad social.

Que así mismo, en su artículo 95 numeral noveno señala como uno de los deberes y obligaciones de los ciudadanos, *“Contribuir con el financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro del concepto de justicia y equidad”*

Que la Ley 388 de 1997, en su capítulo IX, reglamentó lo concerniente a la participación en plusvalía, indicando los hechos generadores, el porcentaje de participación, el procedimiento para el cálculo y la liquidación, los momentos de exigibilidad, las formas de pago y la destinación de estos recursos.

Que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, estipula que *“De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones..”*



Que la misma norma determina que los Concejos Municipales y Distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que con base a lo anterior, el Concejo Municipal de Valledupar por medio del Acuerdo 031 de 2014, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación de la plusvalía, contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 y reglamentada por los Artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que dentro de los casos incluidos en la norma antes referida y de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía los siguientes: 1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de

PROYECTO	REVISÓ	APROBO
Ana Carolina Arboleda Aroca Contratista	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo



 Valledupar Avanza ALCALDÍA MUNICIPAL	SECRETARIA DE HACIENDA	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
COD SH-FR-024	OFICIO	V01 - 12/2015
	OFICINA DE RECAUDO	

parte del suelo rural como suburbano; 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.

Que el Concejo Municipal de Valledupar, por medio del Acuerdo 011 de 2015, aprobó el segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar. Determinando desde su artículo 480 al 485, las condiciones para la aplicación de la plusvalía en la ciudad, enumeró los hechos generadores; definió las formas para establecer el valor comercial de las zonas beneficiarias; especificó las formas de pago y estableció la destinación de los recursos provenientes de dicha participación.

Que los hechos generadores del tributo objeto del cálculo del efecto de la plusvalía en esta Resolución, surgen a partir de la comparación de las Normas Urbanísticas surgidas en el Municipio y contenidas en el Acuerdo Municipal 021 de 2011 (Modificación excepcional al POT) y acuerdo 011 del 2015 contentivo del actual Plan de Ordenamiento Territorial de Valledupar.

En el estudio técnico de cálculo del efecto de la plusvalía y el monto de participación de la misma, se describe el procedimiento adelantado para su cálculo, para los avalúos que se realizaron, se aplicó la metodología contenidos en la Resolución 620 de 2008, la cual es la que da las directrices metodológicas de los avalúos enmarcados en ley 388 de 1997 y reglamentados por el decreto 1420 de 1998. De igual manera, el informe reseña el proceso de liquidación correspondiente para cada uno de los inmuebles sobre los cuales se estableció que

hay lugar al efecto plusvalía, documentos que para todos los efectos reposa a disposición de los particulares en la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Que de conformidad con el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, La participación en Plusvalía solo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria el efecto plusvalía en una de las siguientes situaciones, tal y como lo establece el artículo 182 del Acuerdo 031 de 2014.

1. Para efectos de expedición de la licencia de urbanización o construcción, en los términos del Decreto Nacional 1788 de 2004.
2. Cuando se de 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 de dominio sobre el inmueble.

Que recientemente, el Consejo de Estado en sentencia del 4 de febrero de 2016 proferida dentro del proceso con número de radicación 25000232700020120057401

(21149) manifestó lo siguiente:

PROYECTO	REVISÓ	APROBO
Ana Carolina Arboleda Aroca Contratista	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo

"(...) Cabe reiterar que el hecho generador de la participación en plusvalía está dado tanto por la decisión administrativa de carácter general, que configura una actuación urbanística conforme con el POT o los instrumentos que la desarrollen, como por la autorización específica para destinar e l inmueble a un uso más rentable o incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada ¹. Por lo tanto las decisiones generales plasmadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrollen no constituyen por si solas la autorización específica que configure el nacimiento de la obligación tributaria. Y si bien la autorización específica solamente puede existir bajo el supuesto de la existencia de la decisión general constitutiva de una acción urbanística, el tributo solo será exigible en el momento en que la autorización específica se profiera ²."

Que para la entrega de los cálculos, se elaboró el correspondiente "Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía", el cual hace parte integral de este acto administrativo.

Que una de las actuaciones a realizar una vez quede en firme el presente acto administrativo es la solicitud de inscripción del mismo en los folios de matrícula inmobiliaria, para lo cual se tendrá en cuenta lo dicho por la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante Concepto No 2721 del 13 de octubre de 2011, que se pronunció en el siguiente sentido.

"(...) Vemos entonces que el folio de mayor extensión debe continuar abierto una vez registrado el reglamento de propiedad horizontal, razón por la cual la liquidación del efecto plusvalía, al ser un gravamen que afecta la totalidad del inmueble, podría ser inscrito en este folio además de ser inscrito en los folios de las unidades privadas abiertas con base en el reglamento de propiedad horizontal"

Finalmente, mediante sentencia C-035 de 2014, la Corte Constitucional declaró exequible el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, bajo el entendido que antes de efectuar la notificación por aviso y edicto se deberá agotar el trámite de la notificación personal o por correo, previsto en los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario y bajo los parámetros establecidos en el considerando 34.2 de la providencia en cita.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE



ARTÍCULO PRIMERO. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado sobre los predios que se identifican en el cuadro anexo 1 de este acto administrativo, para cada una de las zonas generadoras en el Municipio de Valledupar

PARAGRAFO: El efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles se encuentra consignado en el cuadro anexo 1, que hacen parte integral del presente acto administrativo y en los cuales aparece, respecto de cada inmueble, la matrícula inmobiliaria, la dirección, código catastral, el valor efecto plusvalía, el hecho generador y el nombre del propietario y/o poseedor.

¹ Sentencia de 5 de diciembre de 2011, exp 16532, C.P. Carmen Teresa Ortiz de Rodríguez.

² Sentencia de 5 de diciembre de 2001, exp. 16532. C.P. Carmen Teresa Ortiz de Rodríguez.

PROYECTO	REVISÓ	APROBO
Ana Carolina Arboleda Aroca Contratista	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo

	SECRETARÍA DE HACIENDA	
COD SH-FR-024	OFICIO	V01 - 12/2015
	OFICINA DE RECAUDO	

ARTÍCULO SEGUNDO. Aplíquese la tarifa del treinta y cinco por ciento (35%), prevista en el artículo 191 del Acuerdo Municipal No 031 de 2014, al efecto plusvalía especificando en el artículo precedente por metro cuadrado, respecto de los inmuebles en los que la acción urbanística ha generado un mayor valor con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO TERCERO. Ajústense los montos del efecto plusvalía establecidos en la presente Resolución así como los relativos a la participación en plusvalía del inmueble correspondiente, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y el Parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CUARTO. Adóptese como parte integral de la presente Resolución el "Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía".

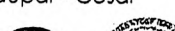
ARTÍCULO QUINTO. Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo certificado, conforme a los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Municipio de Valledupar., así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía de Valledupar, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y en cumplimiento de la sentencia C 035 de 2014.



ARTÍCULO SEXTO. Remítase copia del presente acto, una vez se encuentre en firme, a la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles identificados en el cuadro anexo de que trata el parágrafo del artículo primero de la presente Resolución, en sus englobes y segregaciones, a las curadurías urbanas para su conocimiento y exigibilidad y a las notarías del círculo de Valledupar para sus fines pertinentes.

ARTÍCULO SEPTIMO. Conforme al Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, tratándose de edificaciones e inmuebles sometidas al régimen de propiedad horizontal, la inscripción de la participación en plusvalía se hará únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción.

Parágrafo: Los notarios y curadores quedan facultados, respectivamente para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio y para expedir licencias urbanísticas, cuando dichos tramites recaigan sobre unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal, excepto cuando se trate de la primera transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria con posterioridad a la constitución de la propiedad horizontal, caso en el cual se debe exigir el pago de la plusvalía anotada.

PROYECTO	REVISÓ	APROBO
Ana Carolina Arboleda Aroca Contratista	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo



	SECRETARIA DE HACIENDA	 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR
COD SH-FR-024	OFICIO	V01 - 12/2015
	OFICINA DE RECAUDO	

ARTÍCULO OCTAVO. Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con las disposiciones de los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE



**JOHANA NATALIE DAZA MESTRE.
JEFE DE RECAUDO MUNICIPAL.**

PROYECTO	REVISÓ	APROBO
Ana Carolina Arboleda Aroca Contratista	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo	Johana Nataly Daza Mestre Jefe de Recaudo

