



**CONCEJO MUNICIPAL
DE VALLEDUPAR**
ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018
CAPÍTULO XIV
PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

ARTÍCULO 199. AUTORIZACIÓN LEGAL. La participación en plusvalía está autorizada por el artículo 82 de la Constitución Nacional, 73 y siguientes de la ley 388 de 1997, el artículo 101 de la ley 812 de 2003 y el Decreto Nacional 1788 de 2004.

ARTÍCULO 200. HECHO GENERADOR. El hecho generador de la participación en plusvalía lo constituyen las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. Son los hechos generadores de la participación en plusvalía:

- a. La incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor valor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
- d. Cuando se ejecuta obra pública consideradas como megaproyectos de infraestructura, y no se hayan utilizado para su financiación la contribución de valorización, se generará participación en plusvalía, en razón de tales obras, la cual se liquidará conforme a las reglas señaladas en el artículo 87 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 201. BASE GRAVABLE. La constituye el efecto plusvalía que liquide la administración municipal en los términos de los artículos 75, 76, 77, y 87 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. El efecto de la plusvalía se determinará de acuerdo con la especificación y delimitación de las zonas o sub-zonas beneficiarios de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales *SA*



**CONCEJO MUNICIPAL
DE VALLEDUPAR**

ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018

serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 202. MOMENTOS DE EXIGIBILIDAD DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. El propietario o poseedor deberá pagar la plusvalía cuando se den las siguientes situaciones:

1. Para efectos de expedición de la Licencia de Urbanización o Construcción, en los términos del Decreto Nacional 1788 de 2004.
2. Cuando se dé el 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 implican transferencia del dominio sobre el inmueble.

ARTÍCULO 203. DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA CALCULAR LA BASE GRAVABLE. El efecto plusvalía, es decir, el incremento en el valor del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dieron origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los artículos 75, 76, 77, 80 y 87 de la Ley 388 de 1997 y en artículo 3 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.

Parágrafo. La administración Municipal procederá a la liquidación de manera general del efecto de plusvalía de conformidad a lo establecido en el artículo 81 y 87, numeral 1 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 204. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL EFECTO DE LA PLUSVALÍA Y/O LA ESTIMACIÓN GENERAL DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL CÁLCULO DEL ANTICIPO. La Jefatura de Recaudo de la secretaría de Hacienda Municipal o quien haga sus veces será la responsable de determinar el cálculo del efecto plusvalía. Para la valoración de los predios objeto de la participación en la plusvalía podrá contratar su realización al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 80 de la ley 388 de 1997 y el artículo 4 del Decreto Nacional 1788 de 2004.

Para determinar el cálculo del efecto plusvalía se observará el siguiente procedimiento:

1. La Oficina Asesora de Planeación Municipal deberá tener en cuenta los estudios y análisis de los hechos generadores de la participación en la



**CONCEJO MUNICIPAL
DE VALLEDUPAR**

ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018

plusvalía para la expedición de los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la expedición de las decisiones administrativas que contenga las acciones urbanísticas generadoras de la participación en la plusvalía, la Oficina Asesora de Planeación Municipal remitirá a la Jefatura de Recaudo Municipal de la secretaria de Hacienda Municipal o quien haga sus veces, copia del instrumento de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial que contenga hechos generadores de plusvalía y del estudio técnico de soporte.
3. Dentro de los (60) días hábiles siguientes al recibo del instrumento de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial con los hechos generadores de plusvalía y su estudio técnico de soporte, la jefatura de Recaudo o quien haga sus veces deberá tramitar la elaboración del cálculo del efecto de la participación en la plusvalía, efectuar su revisión y objetarla o impugnarla.
4. En el mes de junio de cada año la Oficina Asesora de Planeación Municipal remitirá a la jefatura de Recaudo una proyección de los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial que expedirá en el año siguiente para incluir dentro del presupuesto de gastos los recursos necesarios para realizar la liquidación del cálculo del efecto plusvalía.

ARTÍCULO 205. PROCEDIMIENTO PARA LA VERIFICACIÓN, OBJECCIÓN, REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se entregue el informe del cálculo del efecto plusvalía, la Secretaría de Hacienda Municipal, se encargará de revisar y objetar al evaluador el cálculo del efecto de plusvalía si este no se ha realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin y de acuerdo con el artículo 15 del Decreto 1420 de 1998 o la norma que lo modifique.

Parágrafo 1°. La impugnación que se realiza ante el IGAC, puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión y su trámite estará sometido a lo establecido por el capítulo tercero del Decreto 1420 de 1998 o la norma que lo modifique.

Parágrafo 2°. Del trámite y del resultado final del anterior procedimiento, la Jefatura de Recaudo Municipal dejará soporte en un informe técnico que recoja el proceso de cálculo del efecto de plusvalía, incluyendo en él, el eventual trámite de revisión e impugnación.

SA



**CONCEJO MUNICIPAL
DE VALLEDUPAR**

ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018

ARTÍCULO 206. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DEL EFECTO PLUSVALÍA. La Jefatura de Recaudo Municipal, con base en los informes técnicos, liquidará el efecto de plusvalía de los inmuebles, de conformidad con lo determinado por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y las normas reglamentarias. La resolución de liquidación se notificará a los propietarios, poseedores, fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios, mediante la publicación que se señalan en el artículo 212 del presente Acuerdo.

Parágrafo. La jefatura de recaudo de la Secretaría de Hacienda expedirá resolución de la liquidación del efecto plusvalía por metro cuadrado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo del cálculo del efecto plusvalía que haya realizado el respectivo evaluador o de la respuesta a la objeción o impugnación según el caso.

ARTÍCULO 207. ENGLOBES Y SUBDIVISIONES. En el evento en que en una zona beneficiada por plusvalía que en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, le permitan un uso más rentable o un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano, condicionado al englobe de un lote de terreno, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de la licencia con base en el efecto de plusvalía, por metro cuadrado calculado para la respectiva zona homogénea geoeconómica; para el efecto, se tendrá en cuenta las edificabilidades adicionales y/o los cambios de uso que se producirán por efecto del englobe.

Parágrafo. Las Curadurías Urbanas están obligadas a reportar a la Jefatura de Recaudo de la Secretaría de Hacienda Municipal, los englobes de que trata este artículo, para efectuar el cálculo del efecto de plusvalía en el predio resultante del englobe.

ARTÍCULO 208. PROCEDIMIENTOS PARA PUBLICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. De acuerdo con lo establecido en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la resolución de liquidación del efecto plusvalía por metro cuadrado para cada uno de los inmuebles objeto de la participación se publicará en tres (3) ediciones dominicales consecutivas de un diario de amplia circulación en el Municipio de Valledupar, igualmente se publicará mediante la fijación de edicto en lugar visible de fácil acceso al público del edificio de la Alcaldía Municipal de Valledupar, el edicto se fijará a más tardar el mismo día de la primera publicación en el diario de amplia circulación y se desfijará en el día hábil siguiente a la última publicación del diario de amplia circulación.



**CONCEJO MUNICIPAL
DE VALLEDUPAR**

ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018

La resolución de liquidación del efecto plusvalía deberá contener por lo menos la siguiente información:

- a. La zona o sub zona geoeconómica identificada por sus límites arcifinios de acuerdo con la nomenclatura oficial vigente.
- b. El hecho o los hechos generadores de la participación en plusvalía.
- c. El precio comercial inicial y el nuevo precio de referencia estimado para la respectiva zona o subzona.
- d. El efecto plusvalía por metro cuadrado.
- e. El listado de los predios beneficiarios del efecto plusvalía comprendidos dentro de la correspondiente zona o sub zona, debidamente identificados.
- f. El monto total de la participación correspondiente a cada predio, de acuerdo con el área de terreno registrada en la información catastral del Municipio.

ARTÍCULO 209. AGOTAMIENTO DE LA VÍA GUBERNATIVA CONTRA LOS ACTOS QUE CONTIENEN EL CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA Y LA LIQUIDACIÓN DEL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de la ley 388 de 1997 dentro de los cinco días hábiles siguientes a la desfijación del edicto de que trata el artículo anterior, el propietario de predio podrá interponer recurso de reposición ante la Jefatura de Recaudo de la Secretaria de Hacienda, con el que se agota la vía gubernativa.

ARTÍCULO 210. INFORMACIÓN A LOS CURADORES URBANOS, A LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS MUNICIPALES E INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. Los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial que contengan acciones urbanísticas generadoras de plusvalía y las resoluciones de liquidación definitiva del cálculo del efecto plusvalía, se comunicara a los Curadores Urbanos y a la oficina de registro de instrumentos públicos, en las siguientes condiciones y bajo las siguientes características:

1. La Oficina Asesora de planeación Municipal, al día siguiente de expedición del instrumento de desarrollo del POT que contenga acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, entregara a los curadores urbanos y a la Jefatura de recaudo de la Secretaria de Hacienda Municipal un informe respecto de las zonas generadoras de participación en plusvalía con las siguientes características:

- a) Archivos formatos por cada uno de los hechos generadores.
- b) Listado con las bases de datos identificados con código único de los predios afectados.

Carrera 5 No. 15 - 69 Tels: 584 1801 - 584 1802 - 5841803 - 580 9758 Fax: 584 1804

www.concejodevalledupar.gov.co - E-mail: concejodevalledupar@gmail.com

Página 105 de 196

prensaconcejodevalledupar@gmail.com

Twitter: @ConcejoVpar Facebook: Concejo Municipal de Valledupar



CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018

- c) Copias duras de los archivos en escala 1:10.000 o mayores.
 - d) Tablas de casos de estudio de los hechos generadores con los elementos de cálculo (volumetrías generadas por edificabilidad).
2. La Jefatura de recaudo Municipal de la Secretaria de Hacienda Municipal, una vez resuelva los recursos gubernamentales de la liquidación definitiva del efecto plusvalía, enviará a las curadurías urbanas y a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, copia del acto administrativo de liquidación definitiva del cálculo del efecto plusvalía.

ARTÍCULO 211. TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN. La tarifa a cobrar será de treinta y cinco por ciento (35%) por participación en plusvalía en el Municipio de Valledupar.

ARTÍCULO 212. TRATAMIENTO PREFERENCIAL. Las licencias de ampliación adecuación, modificación, cerramiento y demolición de los inmuebles de los estratos 1 y 2 destinados a la vivienda de su propietario o poseedor, no harán exigible la participación en plusvalía sino en el momento de la transferencia del dominio, o en el momento de expedición de la licencia de que modifique de manera directa e indirecta el destino exclusivo del inmueble a vivienda del propietario o poseedor.

ARTÍCULO 213. ACTUALIZACIÓN DE VALORES. La Jefatura de Recaudo Municipal de la Secretaria de Hacienda, señala anualmente en el mes de diciembre de cada año, el índice de precios al consumidor IPC, causado durante los meses de diciembre del año anterior a noviembre del año en que expide la actualización, con el cual se debe ajustar el efecto plusvalía expedidas, a partir del momento en que en firme el acto de liquidación de la participación.

Parágrafo. Para efectos de actualizar los valores de efecto plusvalía determinados, respecto de las cuales no se haya notificado liquidación del efecto, se aplicará actualización en el acto administrativo de liquidación, tomando las directrices de este artículo, desde la fecha del último avalúo a la fecha de expedición del acto administrativo.

ARTÍCULO 214. ADMINISTRACIÓN DEL TRIBUTO. La Jefatura de Recaudo de la Secretaria de Hacienda Municipal será responsable de la administración, liquidación del efecto plusvalía y del tributo apagar en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía, en desarrollo de lo estipulado en el presente Acuerdo, en el artículo 59 de la Ley 788 de 2002 y de manera subsidiaria, en el



CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018

Estatuto Tributario Nacional y en las disposiciones tributarias municipales que le sean aplicables. El procedimiento y sanciones serán las aplicables al impuesto predial unificado.

ARTÍCULO 215. PROCEDIMIENTOS PARA EXPEDIR LA LIQUIDACIÓN OFICIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DEL INMUEBLE. La Jefatura de Recaudo de la Secretaria de Hacienda, expedirá dentro de los cinco (5) días siguientes a solicitud del contribuyente propietario o poseedor del inmueble, la liquidación Oficial de la participación en plusvalía a pagar, calculada conforme a la base gravable determinada por la liquidación definitiva del efecto plusvalía.

Parágrafo. Esta liquidación oficial definitiva de la participación en plusvalía a cargo será notificada al propietario o poseedor del inmueble en los términos del Estatuto Tributario Nacional y contra ella procede el recurso de reconsideración. Una vez en firme el título procede el recurso de reconsideración. Una vez en firme el título procede intereses de mora sobre el saldo insoluto liquidado.

ARTÍCULO 216. LIQUIDACIÓN OFICIAL DE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA EN EL CASO DE CAMBIO EFECTIVO DE USO DEL INMUEBLE O DE CONSTRUCCIONES REALIZADAS SIN LICENCIA. Si por cualquier causa el propietario o el poseedor desarrolla una urbanización o construcción sin licencia, o por cualquier motivo se produce un cambio efectivo de uso del inmueble, tendrá la obligación de iniciar y llevar hasta su terminación ante el Curador Urbano el trámite de reconocimiento de urbanizaciones y/o construcciones con todas consecuencias legales. La liquidación oficial de la participación en plusvalía se realizará liquidando los intereses de mora, desde el momento en que debió haber solicitado licencia de urbanización o construcción y el momento del pago de la participación en la plusvalía correspondiente. En todo caso, el pago de la participación en la plusvalía será requisito previo para la expedición de la resolución de reconocimiento por parte del Curador Urbano, que para efectos de este Acuerdo se asimilará a la Licencia, sin perjuicio de las correspondientes sanciones establecidas en la Ley 810 de 2003 y en las demás normas legales.

En el evento en que se establezca un cambio efectivo en el uso del inmueble o una urbanización o construcción sin licencia, la Jefatura de Recaudo de la Secretaria de Hacienda Municipal independientemente del trámite de reconocimiento, podrá iniciar el trámite de liquidación y cobro coactivo de la participación en la plusvalía de conformidad con la liquidación general de la participación realizada para la respectiva zona homogénea geoeconómica,



**CONCEJO MUNICIPAL
DE VALLEDUPAR**

ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018

liquidando para el efecto intereses de mora desde el momento en que se debió haber realizado el pago por parte del sujeto pasivo.

ARTÍCULO 217. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Los recursos provenientes de la participación en plusvalía se destinarán en los términos del artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 218. REGLAMENTO DE LOS MECANISMOS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, serán definidos por la Administración Municipal.

Parágrafo 1º: Los procedimientos para la estimación y revisión del efecto de plusvalía y para cobro, se ajustarán a lo dispuesto en la ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

Parágrafo 2º: La administración municipal será responsable de la liquidación del tributo de participación en plusvalía a los inmuebles, recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 219. FORMAS DE ACREDITAR EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN PARA QUE PROCEDA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS O EL REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE DOMINIO. Para la expedición de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, así como para el registro de actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago total mediante la presentación de una copia de la liquidación oficial y la constancia de pago o en su defecto presentar un certificado expedido por la Jefatura de Recaudo de la Secretaria de Hacienda Municipal, en que conste que se ha producido el pago parcial requerido para el área autorizada en el caso de un desarrollo de construcción por etapas, o el pago anticipado por efectos de una liquidación provisional.

ARTÍCULO 220. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. La participación en la plusvalía podrá pagarse así:

1. En efectivo
2. Transfiriendo al Municipio una porción del predio objeto de la participación en plusvalía cuyo valor sea equivalente al monto de la participación que se pretende cancelar.
3. Transferir al Municipio, un terreno localizado en otras zonas del área urbana, ~~haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.~~

Carrera 5 No. 15 - 69 Tels: 584 1801 - 584 1802 - 5841803 - 580 9758 Fax: 584 1804

www.concejodevalledupar.gov.co - E-mail: concejodevalledupar@gmail.com

Página 108 de 196

prensaconcejodevalledupar@gmail.com

Twitter: @ConcejoVpar Facebook: Concejo Municipal de Valledupar



CONCEJO MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

ACUERDO No. 015, del 28 de noviembre de 2018

4. Reconociendo formalmente al Municipio una participación en un proyecto de urbanización o construcción sobre el predio objeto de participación en plusvalía.
5. Reconociendo formalmente al municipio una participación en un proyecto de Urbanización o construcción sobre un predio localizado en zonas del área urbana o de las áreas de expansión diferentes al predio objeto de la participación en plusvalía.

Parágrafo 1°. El pago en efectivo será realizado conforme lo disponga la Secretaría de Hacienda Municipal. Para los demás mecanismos de pago debe existir solicitud previa del Contribuyente y aceptación expresa de la propuesta por la Secretaría de Hacienda Municipal y la Oficina Asesora de Planeación.

Parágrafo 2°. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

CAPÍTULO XV SOBRETASA A LA GASOLINA

ARTÍCULO 221. AUTORIZACIÓN LEGAL. La sobretasa a la gasolina de que trata este capítulo se rige por la Ley 105 de 1993, Ley 488 de 1988, ley 681 de 2001 y demás normas que las adicione, modifique o reglamente.

ARTÍCULO 222. HECHO GENERADOR. Está constituido por el consumo de gasolina motor extra o corriente nacional o importada, en la jurisdicción del Municipio de Valledupar.

ARTÍCULO 223. SUJETO ACTIVO. El Municipio de Valledupar, es el sujeto activo de la sobretasa a la gasolina que se cause en su jurisdicción y en él radican las potestades tributarias de administración, control, recaudo, fiscalización, liquidación, discusión, devolución y cobro.

ARTÍCULO 224. RESPONSABLES. Son responsables de la sobretasa, los distribuidores mayoristas de gasolina motor extra y corriente, los productores e importadores. Además, son responsables directos del impuesto los transportadores y expendedores al detal, cuando no pueda justificar debidamente la procedencia de la gasolina que transporten o expendan y los distribuidores minoristas en cuanto al pago de la sobretasa de la gasolina a los distribuidores mayoristas, productores o importadores, según el caso.

ARTÍCULO 225. CAUSACIÓN. La sobretasa se causa en el momento en que el distribuidor mayorista, productor o importador enajena la gasolina motor extra o corriente, ~~al distribuidor minorista o al consumidor final. Igualmente, se causa en~~