

Bogotá, D. C., 15 de marzo de 2016

Señor

JULIO CESAR DÍAZ PERDOMO

Construcciones Terranova LTDA

Carrera 46 No. 94 – 50

Ciudad

Radicados: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital: No. 2016EE4243.

Secretaría Distrital de Planeación No. 1-2016-04892, 3-2016-02298 y 3-016-04021.

Asunto: Solicitud de prescripción del gravamen liquidado del efecto plusvalía fijado mediante Resolución No. 320 del 17 de marzo de 2006, respecto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-395322.

Respetado Señor Díaz:

Esta Dirección recibió por traslado la comunicación del asunto, en donde solicita se declare la prescripción del efecto plusvalía liquidado mediante Resolución 320 del 17 de marzo de 2006 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), en relación con el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-395322. Adicionalmente, solicita la cancelación de la Anotación No. 6 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-395322 y se expida el respectivo paz y salvo por concepto de participación en la plusvalía. Dichas peticiones las sustenta en el Estatuto Tributario Nacional - Decreto 624 de 1989, concretamente en los artículos 817 y 818 que tratan los términos de prescripción de las obligaciones fiscales.

Al respecto se aclara que la plusvalía no es un impuesto, motivo por el cual no le aplican las disposiciones contenidas en los artículos 817 y 818 del Estatuto Tributario Nacional - Decreto 624 de 1989. Como sustento de lo anterior, la Corte Constitucional mediante Sentencia C-545 de 1994, precisó el contenido especializado de algunos términos en materia de tributación en nuestro ordenamiento jurídico, tales como, *impuesto, tasa, fiscal, parafiscal y tarifa*.

Respecto a los impuestos la señalada sentencia indicó que es aquel en el que “[e]l contribuyente está obligado a pagar el impuesto sin recibir ninguna contraprestación por

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 4



parte del Estado. No hay una relación do ut des, es decir, los impuestos representan la obligación para el contribuyente de hacer un pago, sin que exista una retribución particular por parte del Estado.” Subrayas fuera del texto.

En cuanto a la plusvalía, cabe señalar que este tributo tiene sustento en el artículo 82 de la Constitución Política el cual establece“(…) *Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común*”. En tal sentido, la sentencia en cita señaló que “[a]l igual que la valorización esta especie de renta fiscal afecta exclusivamente a un grupo específico de personas que reciben un beneficio económico, con ocasión de las actividades urbanísticas que adelantan las entidades públicas”.

En consecuencia, existe una diferencia en la naturaleza jurídica de los impuestos de que trata el Estatuto Tributario Nacional - Decreto 624 de 1989 (v gr. Renta, patrimonio, IVA) y el tributo de la participación en la plusvalía. Los impuestos son una carga u obligación a la cual deben responder los asociados, por su partela participación en la plusvalía es un beneficio que obtiene la ciudadanía con el actuar de las entidades del Estado. En ese sentido lo ha entendido la jurisprudencia del Consejo de Estado al interpretar los artículos 74 (hechos generadores de la participación en plusvalía); 79 (monto de la participación en plusvalía); 81 (liquidación del efecto plusvalía); y 83 (eventos de exigibilidad de la participación en la plusvalía) de la Ley 388 de 1997.

Así lo preceptuó el alto Tribunal:

De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos.

La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley” y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización.

El efecto plusvalía lo calcula el organismo de planeación del municipio o distrito, siguiendo la metodología prevista en los artículos 76 a 78 de la Ley 388 de 1997.

Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, radicación número: 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532). Consejera ponente: Carmen Teresa Ortiz De Rodríguez.

Por lo anterior, carece de objeto la solicitud de declarar la prescripción de la plusvalía liquidada mediante la Resolución No. 320 del 17 de marzo de 2006 e inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-395322. Por tal motivo, los alcances del mencionado acto administrativo están vigentes y no hay lugar al estudio de la mencionada prescripción por lo expuesto hasta el momento.

El cobro de la plusvalía liquidada mediante la Resolución No. 320 del 17 de marzo de 2006 únicamente será exigible cuando acaezca alguna de las situaciones que señala el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, esto es, que se presente alguno de los siguientes eventos:

- 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.*

En el Distrito Capital, el Acuerdo 118 de 2003 modificado por el Acuerdo 352 de 2008, en desarrollo de la norma superior, estableció que la participación en plusvalía será exigible cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

- 1. Expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del plan parcial.*



2. En los actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía donde se configuren los hechos generadores 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Es decir que, tal como se evidencia, la liquidación del efecto plusvalía y su exigibilidad suceden en momentos diferentes. Un primer momento ocurre cuando se expide el acto administrativo de liquidación, queda en firme y se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria según lo dispone el artículo 81 de la Ley 388 de 1997; y un segundo momento se presenta cuando el efecto plusvalía entra en etapa de exigibilidad y cobro según lo dispone el artículo 83 de la norma en mención. Una vez acaezca alguno de los eventos de exigibilidad se deberá pagar el tributo para proceder a levantar la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

Finalmente, es preciso señalar que el valor a pagar por concepto de la participación en la plusvalía una vez acaezca alguno de los eventos de exigibilidad, será el que determine la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá -DIB de la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, el cual tendrá como base el valor por metro cuadrado indicado en el acto administrativo de liquidación indexado al momento del pago.

En los anteriores términos se da atención a su solicitud.

Cordial saludo,

Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: William Mauricio Millán Vargas – Profesional de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 4 de 4