

DIFICULTADES EN LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL MÉTODO DE
CAPTURA DE VALOR DEL SUELO DENOMINADO PLUSVALÍA. CASO DE ESTUDIO:
MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.



EDISON FERNEY ROCHA GONZÁLEZ



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD INGENIERÍA CIVIL
BOGOTÁ
2024

DIFICULTADES EN LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL MÉTODO DE
CAPTURA DE VALOR DEL SUELO DENOMINADO PLUSVALÍA. CASO DE ESTUDIO:
MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.

EDISON FERNEY ROCHA GONZÁLEZ

Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en Gestión
Territorial y Avalúos

Asesor

SILVIA PILAR FORERO B

Ms Infraestructura Vial

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

FACULTAD INGENIERÍA CIVIL

BOGOTÁ

2024

Autoridades Académicas

Fray Álvaro José Arango Restrepo, O. P.

Rector General

Fray Mauricio Antonio Cortes Gallego, O.P.

Vicerrector Académico General

Dra. Ingrid Lorena Campos Vargas

Secretaria General

PhD Jesús David García Quintero

Decano de la Facultad Ingeniería Civil

Nota de Aceptación

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma de jurado

Bogotá, (día) _____ de (mes) _____ de (año) _____

Dedicatoria

Este trabajo y sus resultados los dedico a mi familia en especial a mi esposa Sandra e hijos Paula y Esteban por su sacrificio de tiempo en pos de este trabajo académico y título de especialista en Gestión Territorial y Avaluaos a obtener, así mismo por ser mi fortaleza y aliciente para superar momentos de dificultad, a mis padres Susana y Eduardo que me enseñaron el valor de los sacrificios, el esfuerzo y el trabajo para el logro de los objetivos que se trazan a lo largo de la vida, A mi Hermano Jair por sus consejos y enseñanzas en este largo camino llamado vida

Agradecimientos

Quiero dar especial agradecimiento a la Alcaldía de Chía, Secretaria de Planeación, Dirección de Ordenamiento territorial y Plusvalía por suministrar los datos bases para este trabajo de Grado, por su invaluable colaboración en el desarrollo de este trabajo de grado y por su increíble colaboración en cuanto a la facilidad para el manejo del tiempo para la Realización de esta Especialización.

Contenido

	Pág.
Glosario.....	12
Introducción.....	14
Objetivos General.....	15
Objetivos Específicos.....	16
1. Antecedentes de la Plusvalía.....	17
1.1. Marco general de la Plusvalía.....	17
1.2. Antecedentes de Plusvalía en Europa.....	17
1.3. Antecedentes de Plusvalía en América.....	18
1.4. Antecedentes de la Plusvalía en Colombia.....	18
1.4.1 Ley 9 de 1989.....	19
2. Normativa General para la Plusvalía en Colombia.....	21
2.1. Constitución Política 1991.....	21
2.2. Ley 388 de 1997.....	21
2.3. Decreto 1788 de 2004.....	30
2.4. Decreto 4065 de 2008.....	32
2.5. Decreto 1077 de 2015.....	32
3. Jurisprudencia para la Plusvalía Colombia.....	33
3.1. Sentencia C-495 de 1998.....	33
3.2. Sentencia C-517 de 2007.....	33
3.3. Sentencia C-035 de 2014.....	34
3.4. <i>Sentencia SUJ-4-006_20201203 de 2020</i>	34
4. Normativa Municipal para la Plusvalía en el Municipio de Chía.....	35
4.1. Acuerdo 17 de 2000 “Por el Cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Chía”.....	35
4.1.1 Acuerdo 8 de 2008 “Por medio del Cual se establece la participación en la Plusvalía en el municipio de Chía y se dictan otras disposiciones”.....	36
4.1.2 Decreto 059 de 2010 “Por medio del Cual se liquida el efecto plusvalía para la Zona de Vivienda Campestre y la Zona de Vivienda Campestre Especial y se establece el monto de participación para los predios localizados en ellas”.....	37

4.1.3	Decreto 019 De 2013 “Por medio del Cual se modifica la tabla N° 5 contenida en el Artículo 2ª del decreto 059 de 2010 y se determinan montos de participación en Plusvalía”	40
4.2.	Acuerdo 100 de 2016 “Por medio del cual se adopta la Revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT – del municipio de Chía – Cundinamarca, Adoptado Mediante Acuerdo 17 de 2000”	40
4.2.1	Acuerdo 107 de 2016 “Por medio del cual se expide el estatuto de Rentas, se adiciona el procedimiento Tributario y el régimen de Sanciones para el Municipio de Chía, Cundinamarca y se dictan otras disposiciones”	44
4.2.2	Decreto 062 de 2018 “Por el cual se determina y liquida el efecto plusvalía en el municipio de Chía Cundinamarca”	44
5.	Reflexiones sobre las implicaciones o consecuencias socioculturales y éticas:	56
6.	Justificación del Proyecto	57
7.	Localización del Proyecto	58
8.	Metodología	60
9.	Análisis de Caso para la Creación e implementación efecto Plusvalía en el Municipio de Chía	61
9.1.	Análisis Jurídico	61
9.2.	Análisis Técnico	63
10.	Modelo sugerido para el proceso de Adopción e Implementación De La Plusvalía En Colombia.	70
10.1.	Fase Jurídica Pre Operativa.	70
10.1.1	Análisis Normas Urbanística Anterior y Vigente.	70
10.1.2	Análisis Normatividad Municipal entorno a la Implementación de la Plusvalía (Plan de Ordenamiento Territorial y Decretos Reglamentarios).	71
10.2.	Fase Operativa.	72
10.2.1	Cartografía de la Zonas Generadoras Determinadas.	72
10.2.2	Creación de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF).	73
10.2.3	Identificación Tipología Predial Predominante y Establecimiento de Muestras significativas.	74
10.2.4	Procedimiento para la realización de Avalúos. En términos del Efecto Plusvalía.	75
10.2.5	Determinación del Avaluó con Norma Actual Vs Norma Anterior.	77
10.2.6	Determinación del Valor del Efecto Plusvalía.	77
10.2.7	Creación de Zonas Homogéneas Físicas Geoeconómicas para la Determinación del Efecto Plusvalía.	78

10.3. Fase Jurídica Post Operativa.....	78
10.3.1 Decreto municipal para el establecimiento del Tributo y liquidación individual por predio del valor resultante del efecto plusvalía.....	78
10.3.2 Notificación a los Propietarios de los Predios Identificados Objeto del Tributo.....	79
10.3.3 Inscripción de tributo en los folios de matrícula inmobiliaria de cada predio que cuente con liquidación del efecto plusvalía.....	80
10.4. Exigibilidad y Cobro del Tributo.....	80
Conclusiones.....	82
Recomendaciones.....	84
Referencias bibliográficas.....	86

Lista de Tablas

	Pág.
Tabla 1 Artículo 1 Decreto 059 de 2010	39
Tabla 2 Resultados Análisis Zonas Homogéneas Físicas	45
Tabla 3 Zonas Homogéneas Geoeconómicas Urbanas	46
Tabla 4 Zonas Homogéneas Geoeconómicas Rurales	51
Tabla 5 Análisis Técnico Causas Hechos Generadores Estimación del efecto de la Plusvalía en el año 2008-2009	67
Tabla 6 Ejemplo Identificación Tipología Predial	74

Lista de Figuras

	Pág.
Figura 1 Zonas para el Cálculo de Efecto Plusvalía en el Acuerdo 059 de 2010.	39
Figura 2 CG-01 Clasificación General del Territorio.	42
Figura 3 CG-04 Modelo de Ocupación del Territorio.	42
Figura 4 CU-06 Tratamientos Urbanos.	43
Figura 5 Plano Hechos Generadores.	46
Figura 6 División Político Administrativa Acuerdo 17 de 2000.	59
Figura 7 Cronología Implementación Plusvalía Ac 17 de 2000	61
Figura 8 Zonas de Uso de Suelo Acuerdo 03 de 1994	64
Figura 9 Zonas de Uso de Suelo Acuerdo 17 de 2000	66
Figura 10 Zonas con hechos generadores que configuran el efecto Plusvalía.	68

Glosario

A continuación, se presenta una serie de términos que son de vital importancia para la comprensión de la instauración de la Plusvalía en Colombia, así como para el caso de estudio del municipio de Chía.

BASE GRAVABLE: Esta se puede describir como el valor efectivo sobre el cual se definirá monto de participación, este valor nace de la realización de un avalúo a valor comercial de los predios objeto del tributo, sin tener en cuenta los hechos generadores, así como un posterior avalúo teniendo en cuenta las ventajas cuantitativas de los hechos generadores aplicados a los predios objetos del tributo, la diferencia en el valor de estos 2 avalúos puede considerarse como la base gravable del tributo.

HECHO GENERADOR: Es el acto jurídico en cual se configura el origen del tributo creado por el SUJETO ACTIVO el cual es aplicado a los SUJETOS PASIVOS.

SUJETO ACTIVO: Entidades públicas, municipios y distritos en los cuales se registran los hechos generadores objetos del tributo de la Plusvalía.

SUJETO PASIVO: Hace referencia al contribuyente objeto de cobro del tributo, es decir a los propietarios o poseedores de los predios objeto del tributo de Plusvalía.

BASE GRAVABLE: Hace referencia al valor aumentado que se obtiene producto de las actuaciones urbanísticas que componen el hecho generador el cual se obtiene de la diferencia de los avalúos a precios comerciales de las zonas objeto del análisis del tributo, El primero de ellos se debe realizar en base a las normas urbanísticas anteriores a la entrada en efecto del Hecho Generador. El segundo avalúo se debe realizar a precios comerciales debe incluir las potencialidades dadas en los hechos generadores causantes de la instauración del tributo de la plusvalía. Las normas para la realización de estos avalúos serán expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que al momento de la elaboración de este documento es la Resolución 620 de 2008.

MONTO DE LA PARTICIPACIÓN: A partir de la diferencia de valor hallada en los términos de la Base gravable. Se debe tramitar ante el concejo municipal por iniciativa de la administración la tarifa la cual puede variar entre el 30% y 50% ¹. Aunque la tarifa puede diferir en las diferentes zonas objeto del tributo en función de la dinámica socioeconómica y condiciones urbanísticas propias de cada zona.

EXIGIBILIDAD Y COBRO²: El cobro y su exigibilidad del efecto plusvalía se puede dar una vez cumplida una de las situaciones descritas en el artículo 83 de la ley 388 de 1997.

FORMAS DE PAGO: Las formas de pago de la participación se describen en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

PLUSVALÍA: La Plusvalía es el incremento en el valor del suelo que se da cuando la Administración Municipal define nuevos aprovechamientos del terreno, que ofrecen beneficios a la ciudad como mayor altura o cambios de uso. (UNIDAD_ADMINISTRATIVA_CASTASTRO_DISTRITAL, 2023)

¹ Esta tarifa se define en el Artículo 79 de la Ley 388 de 1997

² La exigibilidad y el cobro del efecto plusvalía se da en los términos de la Ley 388 de 1997 en su artículo 83

Introducción

En el municipio de Chía se han presentado dificultades en la creación e implementación de la Plusvalía (Rendon, Velazco, & Virrereal, 2018) por lo cual se pretende que, al revisar los conceptos fundamentales de la implementación del tributo, así como también la normatividad legal existente de nivel nacional. Paralelamente se dará un recorrido por los fallos judiciales expedidos por las altas cortes sobre el tema de la Plusvalía, además del proceso y cronología de su implementación en el municipio de Chía

También se pretende hallar las probables causas que provocaron fallos en la puesta en marcha del método de captura de valor del suelo denominado Plusvalía en el municipio objeto de estudio, para que así este documento pueda ser base en el establecimiento de soluciones de la problemática encontrada.

Objetivos General

Conocer las causas de las fallas en la implementación del mecanismo de financiación de captura de valor del suelo denominado Plusvalía, para el caso de estudio del municipio de Chía, acorde con lo definido en el Acuerdo 17 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial Vigente para el Municipio de Chía. En el periodo comprendido entre el 15 de Julio de 2000 a 25 de Julio de 2015 (Fecha de Promulgación del Acuerdo 100 de 2016) y entre el 23 de Abril de 2019 hasta la fecha de la elaboración del presente documento.

Objetivos Específicos

Conocer los fundamentos Técnicos para la creación de mecanismo de captura del Valor del suelo denominado Plusvalía.

Conocer la Normatividad legal que es aplicable a la creación e implementación de la Plusvalía en el Marco Normativo Colombiano.

Analizar los antecedentes y la forma de implementación de instrumento de captura de Valor del Suelo, denominado plusvalía, según lo estipulado en el Acuerdo 17 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial Vigente del Municipio de Chía y sus Decretos Reglamentarios.

Formular conclusiones sobre las causas técnicas y jurídicas que llevaron a surgir la problemática en la implementación del instrumento de captura de Valor del Suelo denominado Plusvalía.

1. Antecedentes de la Plusvalía

1.1. Marco general de la Plusvalía

La primera aparición del término plusvalía se da a partir de la Publicación el 14 de septiembre de 1867 de la obra **EL CAPITAL** del filósofo alemán Karl Marx. Esta descripción hace referencia a la diferencia del valor de pago en el salario pagado al trabajador y el valor adicional producido por el trabajador.

La transformación del concepto plusvalía al ámbito de la tributación hace su aparición con el aumento del valor de las propiedades debido a las actuaciones urbanísticas generadas por políticas estatales lo cual se ve representado en un mayor aprovechamiento lo cual genera un aumento en el valor potencial del bien inmueble del cual va ser objeto del cobro del tributo del cual el estado puede y debe reclamar un porcentaje de este.

1.2. Antecedentes de Plusvalía en Europa

Como Impuesto inmobiliario este surge a finales del siglo XIX en Alemania 1898 terminando por generalizarse el tributo en otros territorios del imperio alemán hacia 1910 constituyéndose en tributo estatal general teniendo como particularidad el dejar una parte del tributo recaudado en las municipalidades donde se genera el cobro del impuesto (Rendon, Velazco, & Virrereal, 2018).

En el nivel general en la Europa este tributo inmobiliario se implementó en Dinamarca 1903, Francia 1907-1920, Inglaterra 1910, España 1917-1919, Italia 1931 (Rendon, Velazco, & Virrereal, 2018) en esta implementación del tributo se divide en 2 corrientes la primera conserva la tradición de su implementación alemana de la cual ya se hablado y una nueva corriente la cual consiste que la tributación completa se dará únicamente por los entes municipales relativas en las cuales se ha generado el tributo inmobiliario.

1.3. Antecedentes de Plusvalía en América

La Historia de la plusvalía se puede dividir en 2 vertientes que básicamente son la de La corriente de América del Norte (Estados Unidos de América y Canadá) las cuales están enfocadas a la orientación de los negocios; esto basado en la creación de infraestructura mediante la compensación de valor por recaudo de plusvalía enfocado netamente a estos objetivos, cabe resaltar que la cultura de pago de esta zona geográfica supera el 90% de la facturación de la tributación. (M, Smolka, & Ambrosky, 2003)

En la corriente latinoamericana si bien la intencionalidad de la recuperación de la plusvalía se basa en la retórica populista de redistribución de la riqueza entre las clases populares de los respectivos países latinoamericanos. Adicionalmente a lo ya mencionado la poca efectividad de la institucionalidad, los desarrolladores inmobiliarios están posicionados de manera más fuerte en las negociaciones para el pago de los tributos esto frente a sus pares norteamericanos (M, Smolka, & Ambrosky, 2003). Por ello la recaudación efectivamente del tributo en Latinoamérica no tiene una tasa efectiva, por lo cual se requiere de medidas que permitan el aumento de la recaudación.

1.4. Antecedentes de la Plusvalía en Colombia.

El estado colombiano establece tributos bastante similares a la Plusvalía desde el año 1921, la cual antes de la aparición de la normatividad vigente, estaba basada en la Ley 48 de 1968 la cual se caracteriza por la recuperación de los costos de inversión asociada a las obras que provocan beneficios a la propiedad, esto sin perjuicio de los demás gastos ocasionados en funcionamiento o imprevistos en los desarrollos de estas obras por lo cual podría ser generado un nuevo cobro (Barreto, 2003)

Esto hasta la aparición de la Ley 9 de 1989 la cual crea nuevas condiciones para la aplicación del tributo en Colombia.

1.4.1 Ley 9 de 1989

Una primera aproximación en el tributo de la Plusvalía en la legislación colombiana se da En la Ley 9 de 1989 en la cual se establece la contribución de desarrollo municipal que en su artículo 106 a 111 en los se describe la siguiente manera:

- Forma de creación del tributo (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 106).
- Hechos generadores (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 107).
- Forma de liquidación (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 108).
- Procedimiento de definición del valor de la contribución (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 109).
- Formas de pago (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 110).
- Las destinaciones específicas del tributo recaudado (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 111).

a continuación, se transcribe el artículo 106 el cual da origen al tributo anteriormente referenciado:

“ARTICULO 106: Establece la contribución de Desarrollo Municipal a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles urbanos o sub-urbanos, cuyo terreno adquiera una plusvalía como consecuencia del esfuerzo social o estatal. Dicha contribución tiene carácter nacional, pero se cede en favor del municipio en el cual esté ubicada la totalidad o la mayor parte del inmueble (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 106).

La contribución de desarrollo municipal será obligatoria para todos los municipios con más de 100.000 habitantes, pero en los municipios con menor número de habitantes, los Concejos Municipales podrán autorizarla en concordancia con lo dispuesto en este estatuto (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 106).

Parágrafo. - Están exentos del pago de la contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social, los de predios urbanos con área de lote mínimo, que para el efecto se entiende de trescientos metros cuadrados, y los que rehabiliten inmuebles existentes para aumentar la densidad habitacional en proyectos de renovación o remodelación urbanas y reajuste o reintegro de tierras de los que trata la presente Ley. Los municipios podrán variar, según las condiciones locales, el límite del área de lote mínimo (Congreso de la República de Colombia, 1989, Ley 9, Artículo 106).

Cabe resaltar que este es un tributo de carácter nacional cedido al municipio en el que se encuentra la mayor cantidad del predio objeto de las condiciones necesarias para la implementación del tributo.

2. Normativa General para la Plusvalía en Colombia

2.1. Constitución Política 1991

La coyuntura política que se presenta en Colombia a finales del siglo XX hace que se instrumente una nueva constitución política en la República de Colombia en la cual, al ser de una disposición más liberal se incluye directamente y por mandato constitucional el antecedente de la generación del tributo de la Plusvalía tal como aparece en el Artículo 82 y el cual se transcribe a continuación:

ARTICULO 82: Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular (Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de Colombia, 1991, Artículo 82).

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 (Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de Colombia, 1991, Artículo 82).

2.2. Ley 388 de 1997

La participación en la plusvalía de la que trata la presente Ley se trata en el Capítulo IX denominado Participación en la Plusvalía en cual se incluye la reglamentación del Artículo 82 de la Constitución política de 1991.

A continuación, se destacan algunos artículos que permiten la implementación de los tributos de Plusvalía a nivel municipal y de los cuales se realiza su transcripción a continuación:

ARTICULO 73: Noción³. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del

³ Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital. (Ley 388 de 1997, Artículo 73).

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. (Ley 388 de 1997, Artículo 73).

ARTICULO 74: Hechos generadores ⁴. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, 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 o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes. (Ley 388 de 1997, Artículo 74):

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano (Ley 388 de 1997, Artículo 74).
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo (Ley 388 de 1997, Artículo 74).
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 (Ley 388 de 1997, Artículo 74).

⁴ Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007.

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 (Ley 388 de 1997, Artículo 74).

PARÁGRAFO. - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional (Ley 388 de 1997, Artículo 74).

ARTICULO 78: Área objeto de la participación en la plusvalía ⁵. el número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas⁶ en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. (Ley 388 de 1997, Artículo 78).

ARTICULO 79: Monto de la Participación. Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles. (Ley 388 de 1997, Artículo 79).

⁵ Ver art. 14, parágrafo 2, Resolución Instituto Geográfico Agustín Codazzi 762 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

⁶ Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998

PARÁGRAFO 1.- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar (Ley 388 de 1997, Artículo 79).

PARÁGRAFO 2.- En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta Ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de la liquidación de la participación. (Ley 388 de 1997, Artículo 79).

ARTICULO 80: Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley. (Ley 388 de 1997, Artículo 80).

Para el 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 la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas. (Ley 388 de 1997, Artículo 80).

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la

responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.⁷ (Ley 388 de 1997, Artículo 80).

ARTICULO 81: Liquidación del efecto de plusvalía ^{8 9}. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital¹⁰.(Ley 388 de 1997, Artículo 81).

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo (Ley 388 de 1997, Artículo 81).

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la

⁷ Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

⁸ Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-035 de 2014, bajo el entendido que antes de efectuar la notificación por aviso y edicto, la alcaldía municipal o distrital competente deberá agotar el trámite de notificación personal o por correo, previsto en el Estatuto Tributario

⁹ Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

¹⁰ Ver Fallo del Consejo de Estado 16532 de 2011

administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente. (Ley 388 de 1997, Artículo 81).

PARÁGRAFO. - A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias. (Ley 388 de 1997, Artículo 81).

“ARTICULO 83: Exigibilidad y cobro de la participación^{11 12}. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones¹³:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley. (Ley 388 de 1997, Artículo 83).
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 suelo¹⁴. (Ley 388 de 1997, Artículo 83).
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. (Ley 388 de 1997, Artículo 83).
4. Mediante la 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. (Ley 388 de 1997, Artículo 83).

¹¹ Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

¹² Ver el Decreto 019 de 2012

¹³ Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998 y el Decreto Nacional 1599 de 1998.

¹⁴ Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

PARÁGRAFO 1.- En el evento previsto en el numeral 1 el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente¹⁵. (Ley 388 de 1997, Artículo 83).

PARÁGRAFO 2.- Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago¹⁶. (Ley 388 de 1997, Artículo 83).

PARÁGRAFO 3.- Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso. (Ley 388 de 1997, Artículo 83).

PARÁGRAFO 4.- Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional¹⁷. (Ley 388 de 1997, Artículo 83).

“ARTICULO 84: Formas de pago de la participación. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo. (Ley 388 de 1997, Artículo 84).
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo

¹⁵ Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

¹⁶ Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

¹⁷ Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto. (Ley 388 de 1997, Artículo 84).

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros. (Ley 388 de 1997, Artículo 84).

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros. (Ley 388 de 1997, Artículo 84).

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes. (Ley 388 de 1997, Artículo 84).
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo. (Ley 388 de 1997, Artículo 84).
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas. (Ley 388 de 1997, Artículo 84). Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes. (Ley 388 de 1997, Artículo 84).

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (Ley 388 de 1997, Artículo 84).

PARÁGRAFO. - Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada. ¹⁸. (Ley 388 de 1997, Artículo 84).

ARTICULO 85 ¹⁹ : Destinación de los recursos provenientes de la participación. El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).
5. Actuaciones urbanísticas en macroyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).

¹⁸ Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

¹⁹ Artículo Declarado exequible por la corte constitucional mediante Sentencia C-495 de 1998

PARÁGRAFO 1. - El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).

PARÁGRAFO 2 ²⁰. - La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la presente ley, se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general. (Ley 388 de 1997, Artículo 85).

2.3. Decreto 1788 de 2004

En este Decreto en su Artículo 1 se realizan reglamentación en lo referente a las definiciones en lo referente a la participación de la Plusvalía que trata la Ley 388 de 1997 para lo cual se transcriben a continuación:

“**Artículo 1º.** Para efectos de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones (Decreto 1788 De 2004, Artículo 01).:

- a. **Aprovechamiento del suelo.** Modificado por el Decreto Nacional 2181 de 2006. Es el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un (Decreto 1788 De 2004, Artículo 01).

²⁰ Parágrafo adicionado por el Artículo 32 de la Ley 2079 de 2021.

- b. **Cambio de uso.** Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior (Decreto 1788 De 2004, Artículo 01).
- c. **Efecto de plusvalía.** Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997. (Decreto 1788 De 2004, Artículo 01).
- d. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio; (Decreto 1788 De 2004, Artículo 01).
- e. **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio. (Decreto 1788 De 2004, Artículo 01).

En el Artículo 2 se autoriza la actualización mediante IPC²¹ de los valores de avalúo comercial a los cuales se hace referencia en La Ley 388 de 1997²² en las actuaciones urbanísticas que contemplan los Instrumentos de Ordenamiento Territorial (Decreto 1788 de 2004).

En el Artículo 3 se hace referencia a la adicción para el cálculo del efecto Plusvalía la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo (Decreto 1788 de 2004)

En el Artículo 4 se realiza la complementación para la estimación de un solo valor del efecto Plusvalía por metro cuadrado en las zonas o subzonas Geoeconómicas Homogéneas²³ estas zonas o subzonas se deberán realizar por el IGAC²⁴, Catastro Descentralizados, o profesionales privados debidamente inscritos ante las Lonjas de Propiedad Raíz debidamente inscritas en el territorio

²¹ Índice de Precios al Consumidor.

²² Artículos 74, 75, 76 y 77 Ley 388 de 1997

²³ Se debe tener en cuenta lo contemplado en la Resolución 070 de 2011 IGAC o la norma que modifique, sustituya o adicione

²⁴ Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

nacional, Adicionalmente se deberá completar la solicitud para la estimación del efecto Plusvalía²⁵ copia de las normas urbanísticas vigentes y aplicables dentro del área objeto de la estimación del efecto Plusvalía, (Decreto 1788 de 2004)

En el Artículo 5 y 6 se describe que los licenciamientos urbanísticos que se den zonas objeto de la estimación del efecto Plusvalía se hará exigible el pago de esta en la relación con lo autorizado en el licenciamiento urbanístico y este solo se podrá expedir cuando se demuestre el pago de efecto Plusvalía. (Decreto 1788 de 2004)

2.4. Decreto 4065 de 2008

En el Capítulo III, Artículo 9 se reitera que para la continuación del trámite de licenciamiento urbanístico en los predios de las zonas objeto la liquidación del efecto Plusvalía solo se podrá adelantar previo pago del tributo anteriormente mencionado teniendo en cuenta exclusivamente el área.²⁶

2.5. Decreto 1077 de 2015 ²⁷

En el Título **INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y MECANISMOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL** Capítulo 1 “Participación en Plusvalía” en los Artículo 2.2.5.1.1. al Artículo 2.2.5.1.8. se compilan la reglamentación vigente para la plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles, así como la definición de los valores estimación de valores del efecto plusvalía.

²⁵ Lo contemplado en el Artículo 80 de la Ley 388 de 1997.

²⁶ Metros Cuadrados Objeto de Usos más rentables dados en el licenciamiento urbanístico

²⁷ Compilación de los Decretos 4065 de 2008, Decreto 1788 de 2004, Decreto 3600 de 2007

3. Jurisprudencia para la Plusvalía Colombia.

A continuación, se enlistan las diferentes sentencias dadas por la honorable corte constitucional con respecto al tema de la plusvalía, así mismo se dará vistazo a la sentencia unificadora de consejo de estado de 2020. Las cuales se dará una breve revisión a continuación.

3.1. Sentencia C-495 de 1998 ²⁸

En esta sentencia se define la demanda de inconstitucionalidad sobre la Ley 388 de 1997 en lo que se refiera a los Artículos 85 y 104, en la sentencia en lo que se refiere al Artículo 85²⁹ que corresponde a la plusvalía, en primer lugar, se establece el origen constitucional ³⁰ del tributo y se encuentra equilibrado y natural la destinación contemplada en la Ley 388 de 1997 por lo cual se declara exequible el citado articulado.

3.2. Sentencia C-517 de 2007

En esta sentencia se analiza La demanda de inconstitucionalidad en este caso especial en lo referente a la Ley 388 de 1997 en su Capítulo IX en los Artículos 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90. En los cuales se rige la participación en la plusvalía, lo anterior basado en el establecimiento del tributo para el nivel municipal, ante este argumento la corte reafirma la premisa de la legalidad del tributo debido a su origen constitucional ³¹, mencionando todos los elementos que constituyen el proceso. Así mismo establece la incapacidad del ente legislador nacional para regular tributos de carácter eminentemente municipal sobre los cuales estos son los únicos capaces de la regulación del ya mencionado tributo. Analizados todos los argumentos se declara exequible la norma para su normal ejecución.

²⁸ Sentencia Honorable Corte Constitucional.

²⁹ Hace referencia a la destinación de los recursos de los recursos recaudados por la contribución de plusvalía.

³⁰ Artículo 82 Constitución Política Colombiana

³¹ Artículo 82 Constitución Política Colombiana

3.3. Sentencia C-035 de 2014

En esta sentencia se analiza La demanda de inconstitucionalidad en este caso especial en lo referente a la Ley 388 de 1997 en su Capítulo IX en el Artículo 81 (Parcial). En el análisis de los hechos se registra el procedimiento para la notificación de la imposición del tributo de manera personal, o por correo electrónico siempre y cuando se cuente con medio eficaz para realizar la notificación, antes de efectuar la notificación por edicto o aviso, una vez dado este condicionamiento se procede a declarar exequible el artículo 82 de la Ley 388 de 1997 en la pretensión de la demanda instaurada.

3.4. Sentencia SUJ-4-006_20201203 de 2020 ³²

En esta sentencia se realiza unificación sobre la interpretación de la expresión “Autorización específica” del cual se trata en las disposiciones legales que tratan en la participación en la plusvalía y su debida utilización de este concepto en la línea de tiempo para la aplicación de la Ley. De esta esta sentencia obtienen los siguientes resultados³³:

- A efectos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la autorización específica que configura el hecho generador de la participación en plusvalía es la acción urbanística, entendida en los términos del artículo 8.º ibidem, que permita la destinación del predio a un uso más rentable o incrementar el aprovechamiento del suelo, en los eventos señalados en la disposición. La acción urbanística podrá estar contenida en los planes de ordenamiento territorial, o en los instrumentos que lo desarrollan o complementan (art. 9 Ley 388 de 1997) e, incluso, se podrá generar una nueva acción urbanística en vigencia de un mismo plan.
- La participación en plusvalía se causa siempre y cuando el ente territorial, previo a la acción urbanística, haya adoptado dicha exacción.

³² Proferida por el Consejo de estado.

³³ Trascritos de la Sentencia SUJ-4-006_20201203 de 2020 Pagina 3

4. Normativa Municipal para la Plusvalía en el Municipio de Chía

A continuación, se realiza un análisis temporal de la normatividad legal vigente para la aplicación para la participación de la plusvalía para el Plan De Ordenamiento Territorial vigente al momento de la edición del presente documento teniendo en cuenta el POT suspendido³⁴ en sus referencias.

4.1. Acuerdo 17 de 2000 “Por el Cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Chía”

Teniendo en cuenta el mayor y mejor aprovechamiento contemplado en las acciones urbanísticas³⁵, por el cambio en la zonificación en el uso de suelo, el cual define el mayor y mejor aprovechamiento, lo que genera la actuación urbanística mayor a lo contemplado en el Acuerdo 3 de 1994 los cuales quedaron consignados para la zona rural en los Artículos 212 a 225 del mencionado (Acuerdo 17 de 2000 Municipio de Chía).

La plusvalía en el municipio de chía se adoptó para el Plan de Ordenamiento Territorial vigente mediante el Acuerdo 17 de 2000 de la siguiente manera:

- Para la zona urbana se define en el Título 2 “Componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía”, Capítulo 4 “Instrumentos de Planificación e implementación”, Subcapítulo 4 “Participación en la Plusvalía” en los artículos que se menciona a continuación: Artículo 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133 y 134. (Acuerdo 17 de 2000 Municipio de Chía).
- Para la zona rural se define en el Título 3 “Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía”, Capítulo 4 “Instrumentos de Planificación e implementación” Subcapítulo 2 “Instrumentos Normativos” en los

³⁴ Acuerdo 100 de 2016

³⁵ Hace referencia a los hechos generadores contemplado en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997

artículos que se menciona a continuación: Artículo 228 y 229 (Acuerdo 17 de 2000 Municipio de Chía).

Con base en lo dado en el Artículo 74 de la Ley 338 de 1997 se especificaron las zonas o subzonas en las cuales se desarrollan los hechos generadores de plusvalía, las cuales fueron delimitadas en el Plano 4-Generación de Plusvalía. (Acuerdo 17 de 2000 Municipio de Chía).

Cabe mencionar que en este acuerdo no se define concretamente la tasa de participación³⁶ del tributo de plusvalía creado por lo cual se realiza la siguiente Acuerdo Municipal. (Acuerdo 17 de 2000 Municipio de Chía).

4.1.1 Acuerdo 8 de 2008 “Por medio del Cual se establece la participación en la Plusvalía en el municipio de Chía y se dictan otras disposiciones”

Teniendo en cuenta que en el **Acuerdo 17 de 2000** “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)” no se definió la tasa retributiva³⁷ de la participación de la plusvalía mediante una Acción de Cumplimiento el tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Segunda Sub Sección D, el 13 de Diciembre de 2007 ordenó la adopción de la tasa de participación de la plusvalía según lo ordenado en la Ley 388 de 1997 especialmente en sus artículos 73 y 79. (Acuerdo 08 de 2008 Municipio de Chía).

Producto de esta acción judicial se promulga el Acuerdo 8 de 2008 en cual se define lo siguiente:

- El porcentaje de participación de plusvalía se fija en el 40% el cual será pagado por aquellos usuarios que se han visto favorecidos por las actuaciones urbanísticas a que dan lugar los hechos generadores. (Acuerdo 08 de 2008 Municipio de Chía).

³⁶ De la que se trata en el Artículo 79 de la Ley 388 de 1997

³⁷ De la que se trata en el Artículo 79 de la Ley 388 de 1997

- Se adjudican las Responsabilidades dentro de las dependencias de la administración municipal quedando de la siguiente manera (Acuerdo 08 de 2008 Municipio de Chía).
 - La Secretaria de Hacienda será la encargada del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en plusvalía.³⁸ (Acuerdo 08 de 2008 Municipio de Chia).
 - La Gerencia para la Planeación y Evaluación integral³⁹ estará encargada de la determinación de forma integral la participación de la plusvalía, así como de la estimación de cálculo del valor para su liquidación⁴⁰ (Acuerdo 08 de 2008 Municipio de Chía).
- Se adopta lo estipulado en el Capítulo IX denominado Participación en la Plusvalía de Ley 388 de 1997. (Acuerdo 08 de 2008 Municipio de Chía).

4.1.2 Decreto 059 de 2010 “Por medio del Cual se liquida el efecto plusvalía para la Zona de Vivienda Campestre y la Zona de Vivienda Campestre Especial y se establece el monto de participación para los predios localizados en ellas”

En desarrollo de lo encargado en el Acuerdo 8 de 2008 y en cumplimiento a lo consagrado en el Acuerdo 17 de 2000 y La Ley 388 de 1997 y sus normas complementarias y reglamentarias, La Gerencia para la Planeación y Evaluación integral en la cuestión de la estimación del cálculo de valor del efecto plusvalía se presenta el informe preliminar el 5 de Noviembre de 2008 sobre la investigación para la estimación y cálculo del efecto plusvalía para la zona de Vivienda Campestre y Zona de Vivienda Campestre Especial, al cual le fueron efectuadas observaciones por parte de la Gerencia para la Planeación y Evaluación integral y la Junta de Gobierno.

Como resultado de estas observaciones el 19 de Enero de 2009 se entregan las correcciones solicitadas para la definición del valor de metro cuadrado del efecto plusvalía para cada una de las

³⁸ Trascrito del Artículo 10 de Acuerdo 08 de 2008

³⁹ Hoy secretaria de Planeación de Municipio de Chía,

⁴⁰ Trascrito del Artículo 5 de Acuerdo 08 de 2008

zonas ya mencionadas. Este informe técnico es la base para la promulgación del Acuerdo 59 de 2010. “Por medio del cual se liquida el efecto plusvalía para la Zona de Vivienda Campestre y la Zona de Vivienda Campestre Especial y se establece el monto de la participación para los predios localizados en ellas.” En este acuerdo se establecen las zonas para el cobro de efecto Plusvalía en el municipio de Chía. (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).

El potencial de Tributo de la Plusvalía fue calculado a partir del análisis normativo⁴¹ entre el Acuerdo 3 de 1994⁴² y el Acuerdo 17 de 2000. Para lo cual se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Desarrollos Urbanísticos existentes. (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).
- Infraestructura Vial. (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).
- Formación Catastral⁴³. (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).
- Servicios Públicos Existentes y Proyectados. (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).
- Destinación económica Predominante en el Sector. (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).
- Conformación urbanística Existente. (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).
- Potencial Urbanístico Normativo Acuerdo 17 de 2000.⁴⁴ (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).
- Normativa Anterior Existente Acuerdo 03 1994. (Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía).

Una vez analizados los anteriores factores se establecieron dentro de las Zona de Vivienda Campestre y la Zona de Vivienda Campestre Especial, sub zonas a las cuales, a partir de los avalúos desarrollados, en cumplimiento de la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 y demás factores ponderados se definió el valor de la Liquidación del Efecto Plusvalía para cada una de estas zonas con su respectiva actualización a IPC 2010, a continuación, se ilustra el Artículo 1 del Acuerdo 59 de 2010. el cual representa los datos anteriormente mencionados:

⁴¹ Hecho generador.

⁴² Estatuto de Urbanismo Municipios de Chía 1994.

⁴³ Actualización Catastral Año 2005

⁴⁴ Acción Urbanística

Tabla 1 Artículo 1 Decreto 059 de 2010

Zona	Sub Zona	Precio Comercial (\$ m2) antes de la Acción Urbanística	Nuevo de Precio de Referencia \$ m2 (POT)	Hecho Generador	Mayor Valor por m2	Mayor Valor actualizado con IPC a 2010	Participación (40%) por m2
ZVCE	Las Junta (Vía Guaymaral)	\$ 39.319	\$ 48.243	Cambio de Zonas, Uso o Aprovechamientos	\$ 8.924	\$ 15.287	\$ 6.115
ZVCE	Las Juntas	\$ 37.721	\$ 61.462		\$ 23.741	\$ 40.667	\$ 16.267
ZVCE	Santa Ana	\$ 105.196	\$ 143.828		\$ 38.632	\$ 66.175	\$ 26.470
ZVC	Hacienda Fontanar	\$ 53.094	\$ 80.470		\$ 27.376	\$ 46.893	\$ 18.757
ZVC	Cataluña	\$ 38.428	\$ 49.200		\$ 10.772	\$ 18.452	\$ 7.381
ZVC	San Jacinto	\$ 59.184	\$ 94.460		\$ 35.276	\$ 60.426	\$ 24.170
ZVC	Cra 7a	\$ 60.363	\$ 90.049		\$ 29.686	\$ 50.851	\$ 20.340

Nota. Tabla de Zonas establecidas y Valores Liquidación efecto Plusvalía según zona. tomado del Artículo 1 del Decreto 059 de 2010. “Por medio del Cual se liquida el efecto plusvalía para la Zona de Vivienda Campestre y la Zona de Vivienda Campestre Especial y se establece el monto de participación para los predios localizados en ellas” (Alcaldía de Chía, 2010, Decreto 59).

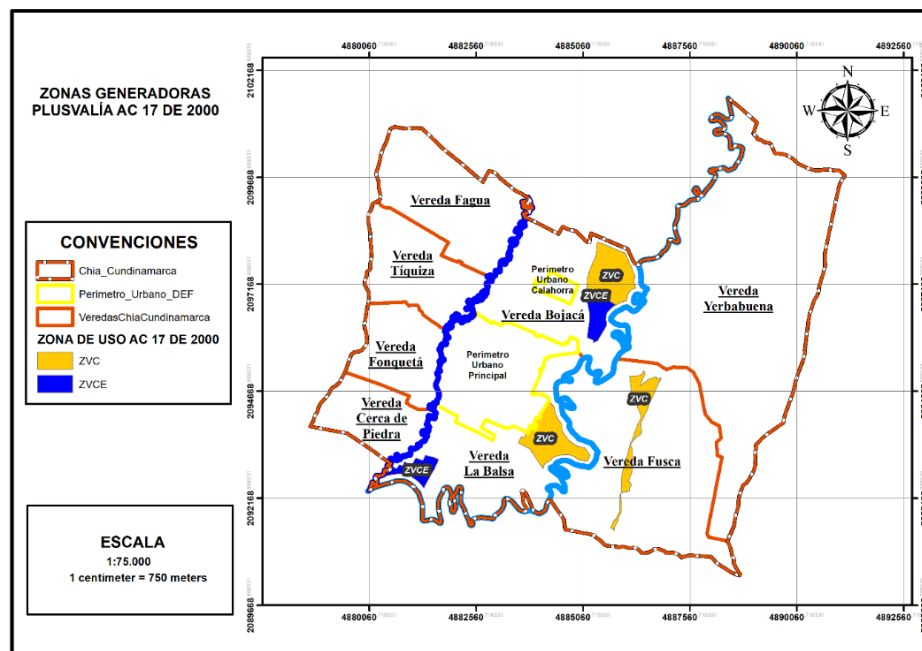


Figura 1 Zonas para el Cálculo de Efecto Plusvalía en el Acuerdo 059 de 2010.

Nota. Zona de Vivienda Campestre (ZVC) y Zona de Vivienda Campestre especial (ZVCE), Construcción Propia Basado en el Acuerdo 17 de 2000 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)” (Concejo de Chía, 2000, Acuerdo 17).

El decreto fue publicado en el diario nuevo siglo el 21 de Agosto de 2011.

4.1.3 Decreto 019 De 2013 “Por medio del Cual se modifica la tabla N° 5 contenida en el Artículo 2ª del decreto 059 de 2010 y se determinan montos de participación en Plusvalía”

En este decreto se modifica el Artículo 2 del decreto 059 de 2010 y tabla 5 que corresponde a la Sub Zona de San Jacinto, todo esto basado en la revisión de la formación catastral de los años 2011 y 2012 en la cual se encuentra que está compuesta por predios particulares y predios con reglamento en propiedad horizontal (condominio) por lo cual estos últimos predios debieron haberse liquidado de acuerdo a su coeficiente de propiedad. (Decreto 019 de 2013 Municipio de Chía).

El decreto fue publicado en el diario nuevo siglo el 02 de Junio de 2013.

4.2. Acuerdo 100 de 2016 “Por medio del cual se adopta la Revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT – del municipio de Chía – Cundinamarca, Adoptado Mediante Acuerdo 17 de 2000”

Es necesario aclarar que el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, expidió el Auto de Suspensión Provisional del Acuerdo 100 de 2016, el día 22 de abril de 2019 dentro del proceso judicial de nulidad simple 25899333300120180022500. El auto de suspensión fue notificado por estado número 18 del 23 de abril de 2019, en consecuencia, la suspensión provisional quedo ejecutoriada y entró a regir el 24 de abril de 2019, decisión confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección primera – Subsección “A” del 18 de Julio de 2019.

Así mismo, es pertinente resaltar que el artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, prevé que, salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán

ser ejecutados en los siguientes casos: 1. Cuando sean suspendidos provisionalmente sus efectos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. (...)

En este orden de ideas y toda vez que el Acuerdo 100 de 2016 se encuentra suspendido, el mismo no produce efectos, y no podría aplicarse a ningún procedimiento administrativo iniciado con posterioridad a la fecha de firmeza de la medida cautelar. Si bien, el Acuerdo 100 de 2016 derogó expresamente, por su naturaleza compilatoria, el Acuerdo 17 del 2000, al ser suspendidos los efectos hacia el futuro del Acuerdo 100, incluido el de su cláusula derogatoria, se entiende que la derogatoria del Acuerdo 17 de 2000 resulta ineficaz y que, en consecuencia, se presenta su reviviscencia, por ende, el Plan de Ordenamiento Territorial actualmente vigente es este último.

Pero cabe la pena mencionar que en el Acuerdo 100 de 2016 del 25 de Julio 2016 *“Por medio del cual se adopta la Revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT – del municipio de Chía – Cundinamarca, Adoptado Mediante Acuerdo 17 de 2000” en su Título IV “Instrumentos Para el Ordenamiento Territorial”, Capítulo 2 “De los Instrumentos de Financiación”, Sub Capítulo 1. “De La Participación de la Plusvalía” en los artículos 158, artículo 159, artículo 160, artículo 161, artículo 162, artículo 163, artículo 164, artículo 165, Conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 en cuanto al tema de la plusvalía (Acuerdo 100 de 2016 Municipio de Chía).*

En el Artículo 161 se considera la estimación del efecto plusvalía para lo cual el municipio contratará los estudios para el establecimiento, la identificación de los predios donde se configuran los hechos generadores determinados para la configuración del efecto plusvalía. (Acuerdo 100 de 2016 Municipio de Chía).

A continuación, se muestran los cambios normativos dados mediante la norma en los siguientes Planos:

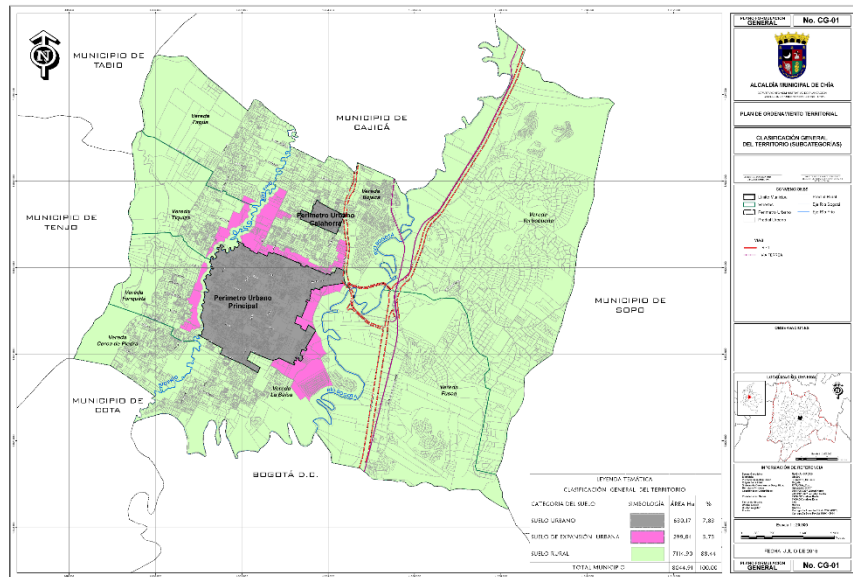


Figura 2 CG-01 Clasificación General del Territorio.

Nota. Cartografía Tomada del Acuerdo 100 de 2016 “Por medio del cual se adopta la Revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT – del municipio de Chía – Cundinamarca, Adoptado Mediante Acuerdo 17 de 2000” (Acuerdo 100 de 2016 Municipio de Chía).

En el Plano CG-01 Clasificación General del Territorio se ilustran la clasificación de los suelos según el Capítulo IV “Clasificación del Suelo” Artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997.

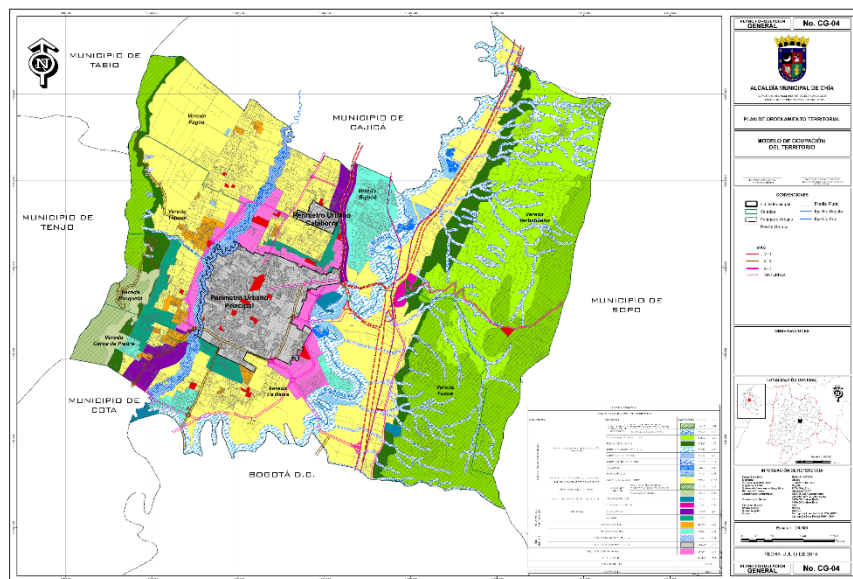
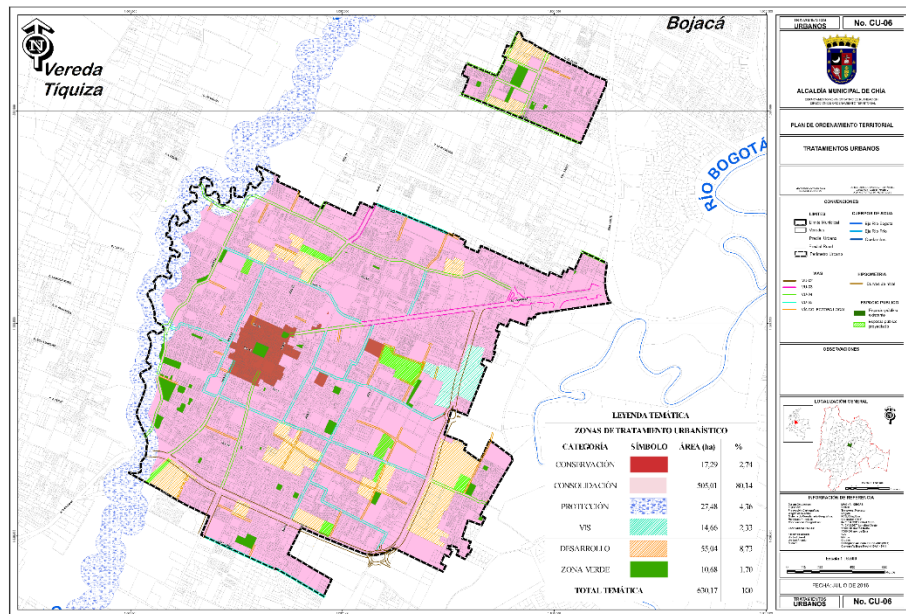


Figura 3 CG-04 Modelo de Ocupación del Territorio.

Nota. Cartografía Tomada del Acuerdo 100 de 2016 “Por medio del cual se adopta la Revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT – del municipio de Chía – Cundinamarca, Adoptado Mediante Acuerdo 17 de 2000” (Acuerdo 100 de 2016 Municipio de Chía).

En el plano **CG-04 Modelo de Ocupación del Territorio** se muestra la distribución geográfica de los usos de suelo en la jurisdicción municipal los cuales dictan las reglas de juego en temas actuaciones y tratamientos urbanísticos, así como la reglamentación para los procedimientos de licencias urbanísticas en suelo rural.

Figura 4 CU-06 Tratamientos Urbanos.



Nota. Cartografía Tomada del Acuerdo 100 de 2016 “Por medio del cual se adopta la Revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT – del municipio de Chía – Cundinamarca, Adoptado Mediante Acuerdo 17 de 2000” (Acuerdo 100 de 2016 Municipio de Chía).

En el Plano **CU-06 Tratamientos Urbanos** se muestra la distribución geográfica de las Normas Urbanísticas Generales los cuales definen la intensidad de los usos de suelo, así como la reglamentación en cuanto a licenciamiento urbanístico en suelo urbano y de expansión urbana una vez incorporado al suelo urbano.

La ilustración de lo anterior permite visualizar los diferentes usos de suelo establecidos en el territorio municipal lo cual permite realizar los cruces geográficos para la determinación posibles Hechos generadores del tributo denominado Plusvalía de los que se hace referencia el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

4.2.1 Acuerdo 107 de 2016 “Por medio del cual se expide el estatuto de Rentas, se adiciona el procedimiento Tributario y el régimen de Sanciones para el Municipio de Chía, Cundinamarca y se dictan otras disposiciones”

La tarifa para la participación en la plusvalía se fijó en 35% mediante el Acuerdo 107 de del 29 de Diciembre de 2016 “*por medio del cual se expide el estatuto de Rentas, se adiciona el procedimiento Tributario y el régimen de Sanciones para el Municipio de Chía, Cundinamarca y se dictan otras disposiciones*” en su Artículo 333. (Acuerdo 107 de 2019 Municipio de Chía).

4.2.2 Decreto 062 de 2018 “Por el cual se determina y liquida el efecto plusvalía en el municipio de Chía Cundinamarca”

En el año 2017 se realizó la consultoría que analizó el cálculo del efecto plusvalía de acuerdo a las Actuaciones Urbanísticas determinadores de la plusvalía, debido al cambio normativo del Acuerdo 17 de 2000 al Acuerdo 100 de 2016. Para esto se tuvieron en cuenta los siguientes factores: (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía):

- Formación Catastral Año 2017 y Registros 1 y 2 Año 2015. (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía).
- Norma Urbanística Existente en el Acuerdo 17 de 2000. (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía).
- Norma Urbanística Proyectada en el Acuerdo 100 de 2016⁴⁵. (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía).
- Análisis Urbanístico de las Normas Referidas. (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía).
- Calculo efecto Plusvalía de acuerdo a la Resolución 620 de 2018.⁴⁶ (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía).
 - Creación de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF). (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía).
 - Creación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG). (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía).

⁴⁵ Uso de Suelo Dado al municipio de Chía.

⁴⁶ Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Como resultado de la diferencia del análisis del potencial normativo referido del Acuerdo 17 de 2000 y el Acuerdo 100 del 2016. Cuyos resultados de las Zonas Homogéneas Físicas se muestran a continuación ((Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía).:

Tabla 2 Resultados Análisis Zonas Homogéneas Físicas

ZONA	PUNTOS DE MUESTRA (PREDIOS) PARA ZHG	ACUERDO 017 DE 2000		ACUERDO 100 DE 2016	
		ZHF	POLÍGONOS ZHF CÓDIGO ÚNICO	ZHF	POLÍGONOS ZHF CÓDIGO ÚNICO
URBANO	326	169	433	116	315
RURAL	81	146	284	124	255

Nota. Resultado Zonas Homogéneas Fisicas según Análisis Normativo Acuerdo 017 de 2000 y Acuerdo 100 de 2016. (Decreto 62 de 2018).

Para la creación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas productos de los avalúos realizados en los puntos de muestreo determinados y realizado el proceso normalización para cada uno de los escenarios de potencial normativo dados por el Acuerdo 017 de 2000 de referencia Superior Calculado de P1⁴⁷ (Antes de Acción Urbanística) y al Acuerdo 100 de 2016 el Precio de Referencia Inferior Calculado P2⁴⁸ (Posterior a la Acción Urbanística). Se generaron los siguientes resultados (Decreto 62 de 2018 Municipio de Chía):

- 09 Zonas Homogéneas Geoeconómicas de Calculo el Efecto Plusvalía en el Suelo Urbano (Decreto 062 de 2018 Municipio de Chía).
- 34 Zonas Homogéneas Geoeconómicas de Calculo el Efecto Plusvalía en el Suelo Rural (Decreto 062 de 2018 Municipio de Chía).

A continuación, se presentan los resultados gráficos del análisis normativo que producen los hechos generadores para el cálculo del efecto Plusvalía (Decreto 062 de 2018):

⁴⁷ Resultados Valuorios anterior a la Acción Urbanística.

⁴⁸ Resultados Valuorios posterior a la Acción Urbanística

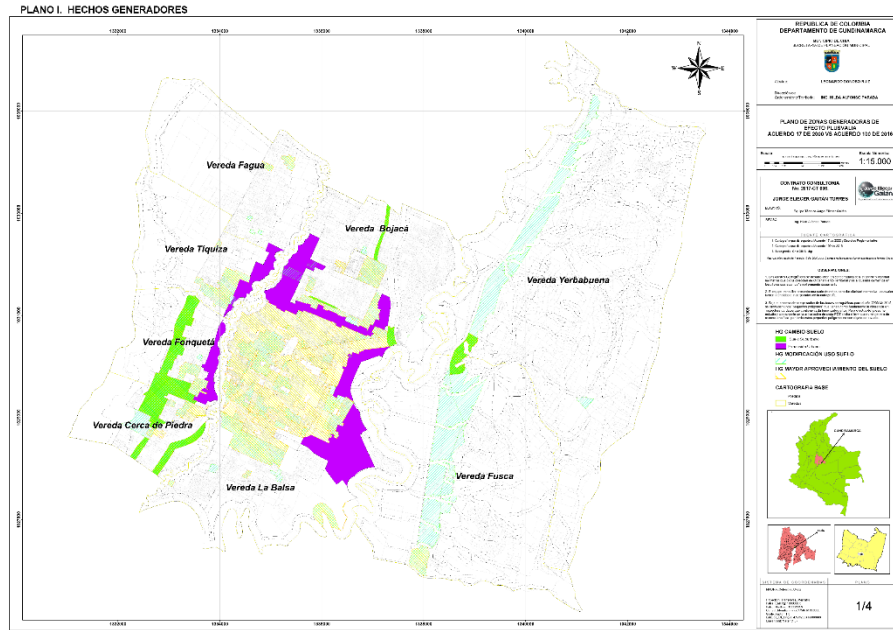


Figura 5 Plano Hechos Generadores.

Nota. Cartografía Producto 2 Anexo 2 Contrato de Consultoría 2017 CT-006. " Consultoría para Desarrollar los Estudios Técnicos para determinar el valor de Participación de Plusvalía generada por el ajuste del POT y la aplicación de mismo; publicación del Documento Plusvalía. (Decreto 62 de 2018). Zonas de Hechos Generadores según (Acuerdo 100 de 2016 Municipio de Chía).

En esta gráfica se muestran las principales zonas que sufrieron cambios normativos que se constituyen en hechos generadores del efecto Plusvalía para la posterior determinación de las Zonas Geoconómicas.

Tabla 3 Zonas Homogéneas Geoconómicas Urbanas

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO URBANO ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
1	1A	\$1.000.000	\$1.050.000	\$50.000	2259	1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1B	\$1.150.000	\$1.200.000	\$50.000		0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1C	\$1.200.000	\$1.250.000	\$50.000		0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1D	\$1.950.000	\$2.000.000	\$50.000		1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO URBANO ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
	1E	\$150.000	\$200.000	\$50.000		1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1F	\$350.000	\$400.000	\$50.000		2125	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1G	\$650.000	\$700.000	\$50.000		3	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1H	\$750.000	\$800.000	\$50.000		53	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1I	\$800.000	\$850.000	\$50.000		15	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1J	\$850.000	\$900.000	\$50.000		74	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	1K	\$900.000	\$950.000	\$50.000		0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
2	2A	\$1.000.000	\$1.100.000	\$100.000	868	110	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2B	\$1.100.000	\$1.200.000	\$100.000		0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2C	\$350.000	\$450.000	\$100.000		42	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2D	\$650.000	\$750.000	\$100.000		0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2E	\$700.000	\$800.000	\$100.000		282	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2F	\$750.000	\$850.000	\$100.000		56	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2G	\$800.000	\$900.000	\$100.000		77	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2H	\$850.000	\$950.000	\$100.000		56	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2I	\$900.000	\$1.000.000	\$100.000		245	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
3	3A	\$1.000.000	\$1.150.000	\$150.000	908	1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	3B	\$1.100.000	\$1.250.000	\$150.000		7	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO URBANO ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
	3C	\$650.000	\$800.000	\$150.000		7	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	3D	\$700.000	\$850.000	\$150.000		157	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	3E	\$750.000	\$900.000	\$150.000		388	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	3F	\$800.000	\$950.000	\$150.000		131	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	3G	\$850.000	\$1.000.000	\$150.000		215	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	3H	\$900.000	\$1.050.000	\$150.000		2	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	3I	\$950.000	\$1.100.000	\$150.000		0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
4	4A	\$1.000.000	\$1.200.000	\$200.000	1127	72	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	4B	\$1.050.000	\$1.250.000	\$200.000		1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	4C	\$1.100.000	\$1.300.000	\$200.000		2	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	4D	\$1.200.000	\$1.400.000	\$200.000		3	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	4E	\$650.000	\$850.000	\$200.000		73	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	4F	\$700.000	\$900.000	\$200.000		102	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	4G	\$750.000	\$950.000	\$200.000		89	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	4H	\$800.000	\$1.000.000	\$200.000		603	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	4I	\$900.000	\$1.100.000	\$200.000		187	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
5	5A	\$1.000.000	\$1.250.000	\$250.000	1935	75	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	5B	\$1.150.000	\$1.400.000	\$250.000		19	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO URBANO ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
	5C	\$1.200.000	\$1.450.000	\$250.000		20	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	5D	\$1.250.000	\$1.500.000	\$250.000		171	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	5E	\$700.000	\$950.000	\$250.000		576	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	5F	\$750.000	\$1.000.000	\$250.000		467	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	5G	\$800.000	\$1.050.000	\$250.000		67	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	5H	\$850.000	\$1.100.000	\$250.000		498	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	5I	\$900.000	\$1.150.000	\$250.000		1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	5J	\$950.000	\$1.200.000	\$250.000		53	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
6	6A	\$1.100.000	\$1.400.000	\$300.000	1316	40	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	6B	\$1.200.000	\$1.500.000	\$300.000		58	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	6C	\$350.000	\$650.000	\$300.000		0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	6D	\$700.000	\$1.000.000	\$300.000		249	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	6E	\$800.000	\$1.100.000	\$300.000		784	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	6F	\$850.000	\$1.150.000	\$300.000		5	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	6G	\$900.000	\$1.200.000	\$300.000		184	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
7	7A	\$970.000	\$1.300.000	\$330.000	0	0	2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
8	8A	\$750.000	\$1.100.000	\$350.000	2	2	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
9	9A	\$1.100.000	\$1.500.000	\$400.000	219	40	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO URBANO ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
	9B	\$700.000	\$1.100.000	\$400.000		2	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	9C	\$800.000	\$1.200.000	\$400.000		176	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	9D	\$900.000	\$1.300.000	\$400.000		1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN

Nota. Zonas Homogéneas Geoeconómicas Urbanas Contrato de Consultoría 2017 CT-006.” Consultoría para Desarrollar los Estudios Técnicos para determinar el valor de Participación de Plusvalía generada por el ajuste del POT y la aplicación de mismo; publicación del Documento Plusvalía (Decreto 062 de 2018)”

La Anterior Tabla describe los resultados de la evaluación técnica de las Zonas Geoeconómicas Urbanas la cual con la ayuda de algebra de mapas se establecen los siguientes elementos:

- Polígono Zona Homogénea.
- Resultado Avalúo de Norma Urbanística Anterior al Hecho Generador.
- Resultado Avalúo de Norma Urbanística Posterior al Hecho Generador.
- Monto del valor de la Plusvalía generada.
- Número de predios según formación catastral utilizada que conforman la Zona Geoeconómica.
- Hecho Generador evaluado.

Tabla 4 Zonas Homogéneas Geoeconómicas Rurales

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO RURAL ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
1	1A	\$55.000	\$65.000	\$10.000	1	1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
2	2A	\$280.000	\$300.000	\$20.000	39	1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2B	\$300.000	\$320.000	\$20.000		2	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2C	\$480.000	\$500.000	\$20.000		3	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	2D	\$530.000	\$550.000	\$20.000		33	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
3	3A	\$63.000	\$90.000	\$27.000	29	29	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
4	4A	\$220.000	\$250.000	\$30.000	226	111	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
	4B	\$60.000	\$90.000	\$30.000		115	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
5	5A	\$55.000	\$90.000	\$35.000	30	30	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
6	6A	\$63.000	\$100.000	\$37.000	102	102	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO RURAL ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
7	7A	\$61.000	\$100.000	\$39.000	76	76	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
8	8A	\$60.000	\$100.000	\$40.000	101	68	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
	8B	\$260.000	\$300.000	\$40.000		1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
	8C	\$280.000	\$320.000	\$40.000		33	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
9	9A	\$55.000	\$100.000	\$45.000	0	0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
10	10A	\$250.000	\$300.000	\$50.000	145	8	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	10B	\$400.000	\$450.000	\$50.000		89	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	10C	\$450.000	\$500.000	\$50.000		37	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	10D	\$500.000	\$550.000	\$50.000		12	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
11	11A	\$250.000	\$320.000	\$70.000	4	3	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	11B	\$280.000	\$350.000	\$70.000		4	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO RURAL ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
							APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
12	12A	\$1.000.000	\$1.100.000	\$100.000	45	29	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	12B	\$1.100.000	\$1.200.000	\$100.000		13	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
	12C	\$400.000	\$500.000	\$100.000		4	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
13	13A	\$63.000	\$200.000	\$137.000	116	116	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
14	14A	\$60.000	\$200.000	\$140.000	327	327	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
15	15A	\$65.000	\$220.000	\$155.000	6	6	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
16	16A	\$280.000	\$450.000	\$170.000	4	4	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
17	17A	\$65.000	\$240.000	\$175.000	37	37	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
18	18A	\$63.000	\$240.000	\$177.000	248	248	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
19	19A	\$61.000	\$240.000	\$179.000	2	2	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
20	20A	\$60.000	\$240.000	\$180.000	152	152	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
21	21A	\$55.000	\$240.000	\$185.000	291	1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO RURAL ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
	21B	\$65.000	\$250.000	\$185.000		290	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
22	22A	\$63.000	\$250.000	\$187.000	81	81	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
23	23A	\$60.000	\$250.000	\$190.000	63	63	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
24	24A	\$1.000.000	\$1.200.000	\$200.000	1	1	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
25	25A	\$280.000	\$500.000	\$220.000	7	7	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
26	26A	\$55.000	\$300.000	\$245.000	5	5	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
27	27A	\$55.000	\$320.000	\$265.000	5	5	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN
28	28A	\$65.000	\$370.000	\$305.000	38	38	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
29	29A	\$63.000	\$370.000	\$307.000	15	15	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
30	30A	\$60.000	\$370.000	\$310.000	5	5	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
31	31A	\$58.000	\$370.000	\$312.000	10	10	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA SUELO RURAL ACUERDO 100 DE 2016							
DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE PLUSVALÍA							
No ZONA PLUSVALÍA	ID SUBZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA DE PLUSVALÍA	P1. (\$/M2. AC 17 DE 2000)	P2. (\$/M2. AC 100 DE 2016)	MONTO DE PLUSVALÍA EN PESOS POR METRO CUADRADO SOBRE ÁREA BRUTA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA ZONA	No PREDIOS NPH QUE CONFORMAN LA SUBZONA	HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
32	32A	\$56.000	\$370.000	\$314.000	5	5	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
33	33A	\$55.000	\$370.000	\$315.000	44	44	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO
34	34A	\$1.550.000	\$2.000.000	\$450.000	0	0	1. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO. 2. MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN. 3. CONSIDERACIÓN DE PARTE DE SUELO RURAL A SUBURBANO

Nota. Zonas Homogéneas Geoeconómicas Rurales Contrato de Consultoría 2017 CT-006. Consultoría para Desarrollar los Estudios Técnicos para determinar el valor de Participación de Plusvalía generada por el ajuste del POT y la aplicación de mismo; publicación del Documento Plusvalía • (Decreto 62 de 2018).

La Anterior Tabla describe los resultados de la evaluación técnica de las Zonas Geoeconómicas Urbanas la cual con la ayuda de algebra de mapas se establecen los siguientes elementos:

- Polígono Zona Homogénea.
- Resultado Avalúo de Norma Urbanística Anterior al Hecho Generador.
- Resultado Avalúo de Norma Urbanística Posterior al Hecho Generador.
- Monto del valor de la Plusvalía generada.
- Número de predios según formación catastral utilizada que conforman la Zona Geoeconómica.
- Hecho Generador evaluado.

5. Reflexiones sobre las implicaciones o consecuencias socioculturales y éticas:

- Las complicaciones en la Creación e Implementación del método de captura de valor del suelo han generado complicaciones económicas para la administración municipal debido a los fallos judiciales en contra, teniendo que realizar pagos de dineros cobrados por este tributo generando un peligro de desequilibrio económico.
- Debido a la manera que se ha cobrado la Plusvalía en el municipio de Chía y las demandas que se han interpuesto, se ha generado una problemática social, causando desgaste institucional de la Alcaldía lo cual afecta la Gobernabilidad dentro del Territorio.
- Una vez precisadas las posibles fallas en la implementación y Cobro de Plusvalía en el municipio de Chía se ha fomentado una cultura de no pago en los tributos municipales.
- A partir de la experiencia lograda en el análisis de caso de estudio se hace necesario la creación y adaptación a cada situación particular de un modelo para la implementación del tributo llamado Plusvalía.

6. Justificación del Proyecto

El municipio de Chía, en el departamento de Cundinamarca atraviesa dificultades en el cobro del instrumento de financiación de captura del valor de suelo denominado Plusvalía, acorde a lo definido en el Acuerdo 17 de 2000, lo cual ocasiona innumerables pérdidas monetarias debido a las demandas presentadas por cobro irregular. Por lo tanto, se pretende conocer las causas de las fallas en su creación, justificación e implementación del tributo.

Sin embargo, cabe mencionar que en la revisión general de Acuerdo 17 de 2000, se promulgó el Acuerdo 100 de 2016, el cual a la fecha de producción de este documento se encuentra suspendido por decisión judicial a la espera de la definición de segunda instancia del proceso.

7. Localización del Proyecto

El municipio de Chía hace parte de la provincia de Sabana Centro y se cuenta como uno de 116 Municipio del Departamento de Cundinamarca,

Aunque no se cuenta información precisa de fecha fundacional de este centro poblado debido a que su origen se remonta a la época pre hispánica y se consideraba un sitio ceremonial de relativa importancia ya se denominaba ciudad de la luna, segundo sitio de adoración en la visión cosmogonía del pueblo muisca habitantes originales de este asentamiento indígena ubicado en la sabana de Bogotá, según las crónicas de la conquista española en Abril de 1537 ya se encontraba se encontraba activo el poblado.

El municipio limita por el Norte con el Municipio de Cajicá, Por el sur Con el Municipio de Cota y el Distrito Capital, Por el Oriente con los Municipios de Sopo y La Calera y por el Occidente con los Municipio de Tabio y Tenjo.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 17 de 2000 vigente para el municipio de Chía al momento de elaboración del documento cuenta con la siguiente división político administrativa:

- 8 veredas (Fagua, Tiquiza, Fonquetá, Cerca de Piedra, La Balsa, Bojacá, Yerbabuena y Fusca).
- 2 cascos urbanos (Casco Urbano Principal y Casco Urbano de Mercedes de Calahorra).
- 12 centros poblados rurales (Chiquilinda, Rincón de Fagua, Villa Juliana, Cuatro Esquinas, Sector el Darién, El espejo, La Paz, Santa Barbara, Puente Cacique, Pueblo Fuerte, Sabaneta y Rincón Santo)

La División Político Administrativa se ilustrará a continuación:

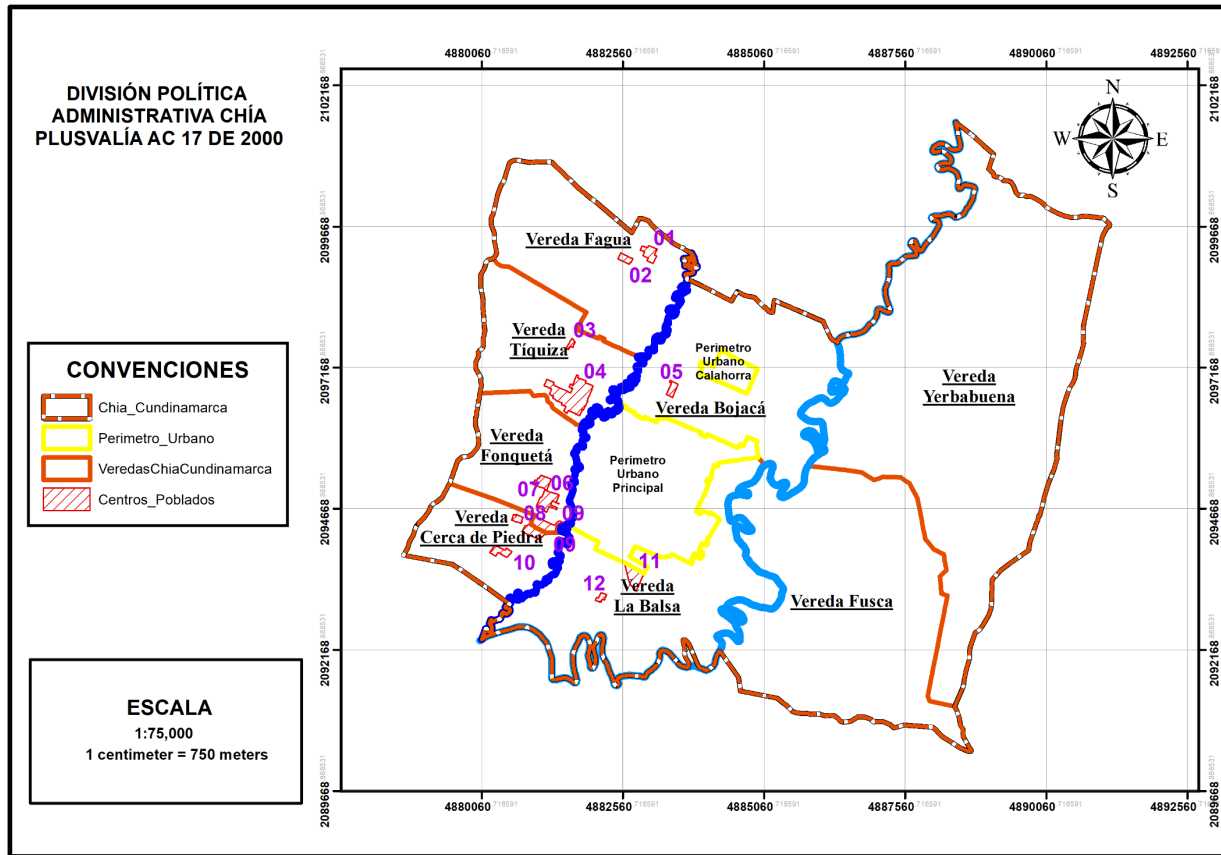


Figura 6 División Político Administrativa Acuerdo 17 de 2000

Nota. Construcción Propia Basado de la División Político Administrativa en el Acuerdo 17 de 2000 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)” (Acuerdo 17 de 2000 Municipio de Chia).

8. Metodología.

El proyecto se pretende desarrollar de la siguiente manera:

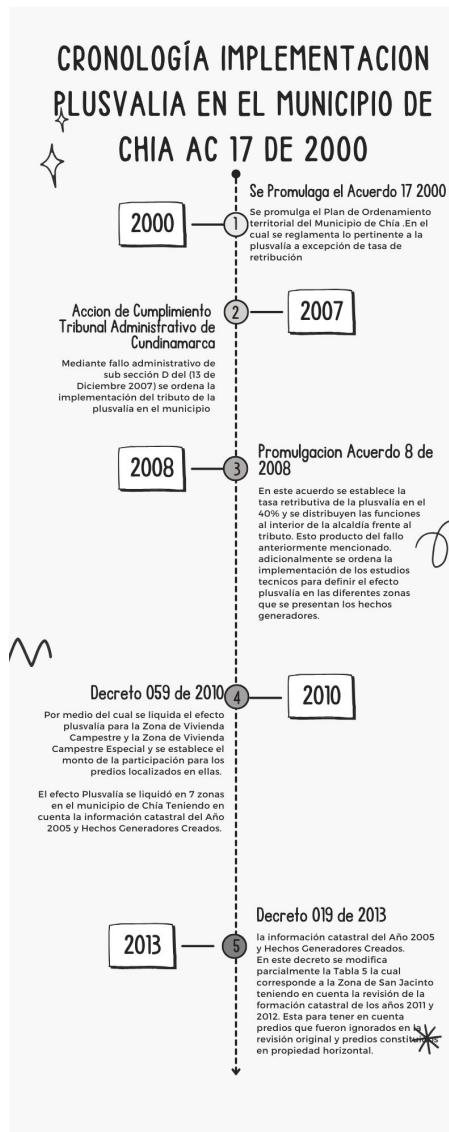
- Realizar el abordaje de conceptos básicos técnicos y jurídicos sobre el cobro de Plusvalía.
- Revisión de la normatividad legal sobre creación e implementación del instrumento de captura de valor de suelo denominado Plusvalía. En el marco de lo estipulado en el Acuerdo 17 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial Vigente del Municipio de Chía y sus Decretos Reglamentarios.
- Revisión de los antecedentes de creación e implantación de la Plusvalía para el municipio de Chía Cundinamarca. Según lo estipulado en el Acuerdo 17 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial Vigente del Municipio de Chía y sus Decretos Reglamentarios.
- Realizar un análisis técnico y jurídico de la implementación de la Plusvalía en el caso de estudio de municipio de Chía.
- Presentar conclusiones de la problemática observada en la implementación del instrumento de captura de valor del suelo denominado Plusvalía para el caso de estudio municipio de Chía.

9. Análisis de Caso para la Creación e implementación efecto Plusvalía en el Municipio de Chía

9.1. Análisis Jurídico.

A continuación, se presenta un esquema cronológico en la implementación de la plusvalía en el municipio de Chía.

Figura 7 Cronología Implementación Plusvalía Ac 17 de 2000



Nota. Creación propia basado en Cronología Implementación de la Plusvalía (Acuerdo 17 de 2000).

Teniendo en cuenta la anterior cronología de la Implementación de La Plusvalía en el Municipio de Chía se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Tomando en consideración que se configuró el principio de no retroactividad tributaria hace que al no completarse todos los elementos descritos en la normatividad vigente al momento de la Expedición del Acuerdo 17 del 2000 y configurarse legalmente el cobro del tributo solamente hasta la expedición del Acuerdo 8 del 17 de agosto de 2008 por lo cual su efectivo cobro solo se podía realizar a partir del siguiente día de expedición de este decreto con la expedición del decreto 59 de 2010 y decreto 19 de 2013 se pretendió realizar el cobro de acuerdo a los hechos generadores del efecto Plusvalía.

Inicialmente, para la creación del tributo municipal de Plusvalía y para su implementación se contaba con 2 teorías legales las cuales se mencionarán a continuación:

1. La Plusvalía se genera como una única acción por lo cual se entiende que el hecho generador es provocado por la acción urbanística sobre los predios en los que se pretende gravar con el tributo, por lo cual el acto administrativo debe contener todos los elementos consagrados por las leyes reglamentarias para que el tributo quede en firme.
2. La segunda corriente expresa se entendió como la implementación de la Plusvalía en 2 momentos siendo el primero la expedición de la normatividad general⁴⁹, y la segunda por la cual se genera la autorización específica del tributo como lo pueden ser las acciones que configuran el cobro del tributo en el marco de la ley 388 de 1997

El municipio de Chía venía adelantado sus actuaciones jurídicas con la interpretación jurídica de la Plusvalía compuesta dividida en 2 momentos, sin embargo el Honorable concejo de estado mediante sentencia **SUJ-4-006_20201203 de 2020** realizó unificación de jurisprudencia

⁴⁹ Promulgación del Acuerdo que desencadena la Acción Urbanística fundamento del tributo.

sobre el tema de Plusvalía, en esta sentencia se acoge la primera corriente jurídica dejando al municipio sin herramientas para la defensa de los actos administrativos promulgados a la Luz del Acuerdo 17 del 2000 como lo son el Acuerdo 8 de 2008, Decreto 59 de 2010 y Decreto 19 de 2013. Hallando el camino para la pérdida de fuerza jurídica de las normas previamente mencionadas.

El 13 de Diciembre de 2023 el Juzgado Primero Administrativo de Zipaquirá en fallo de primera instancia dentro del proceso de nulidad simple dentro el proceso 25899-33-33-003-2019-00315-00 declaró la nulidad del Decreto 59 de 2010 y Decreto 19 de 2013. Lo cual teóricamente suspende los efectos de liquidación del efecto Plusvalía en el municipio de Chía. Sin embargo, esta medida se encuentra en segunda instancia decisoria debido a los recursos interpuestos por el municipio.

9.2. Análisis Técnico.

En cumplimiento de los Artículos 76 y 77 de Ley 388 de 1997 en los cuales se describe las causas de formación del efecto Plusvalía por cambio de uso de suelo y mayor aprovechamiento, y cuyos fundamentos técnicos se basan en la comparación de la Normativa entre los usos de suelo consignados en el acuerdo 03 de 1994 y las zonas uso de suelo consignados en el Acuerdo 17 de 2000.

A continuación, se mencionan las zonas de uso de suelo descritos en el Acuerdo 3 de 1994:

- Zona Agrícola (ZA).
- Zona de Uso Mixto (ZUM).
- Zona de Vivienda de Interés Social (ZVIS).
- Zona Forestal (ZF).
- Zona de Granjas (ZG).
- Zona Histórica (ZH).
- Zona Industrial (ZI).
- Zona Mixta Comercial Suburbana (ZMCsb).

- Zona Mixta Comercial Urbana (ZMCU).
- Zona de Resguardo Indígena (ZRI).
- Zona residencial Urbana (ZRU).
- Zona de Ronda de Rio Bogotá (ZRRB).
- Zona de Ronda de Rio Frio (ZRRF).
- Zona Suburbana Especial (ZSbE).
- Zona Verde Recreacional (ZVR).

A continuación, se ilustra la delimitación geográfica de las zonas de uso anteriormente mencionadas de la Siguiete manera:

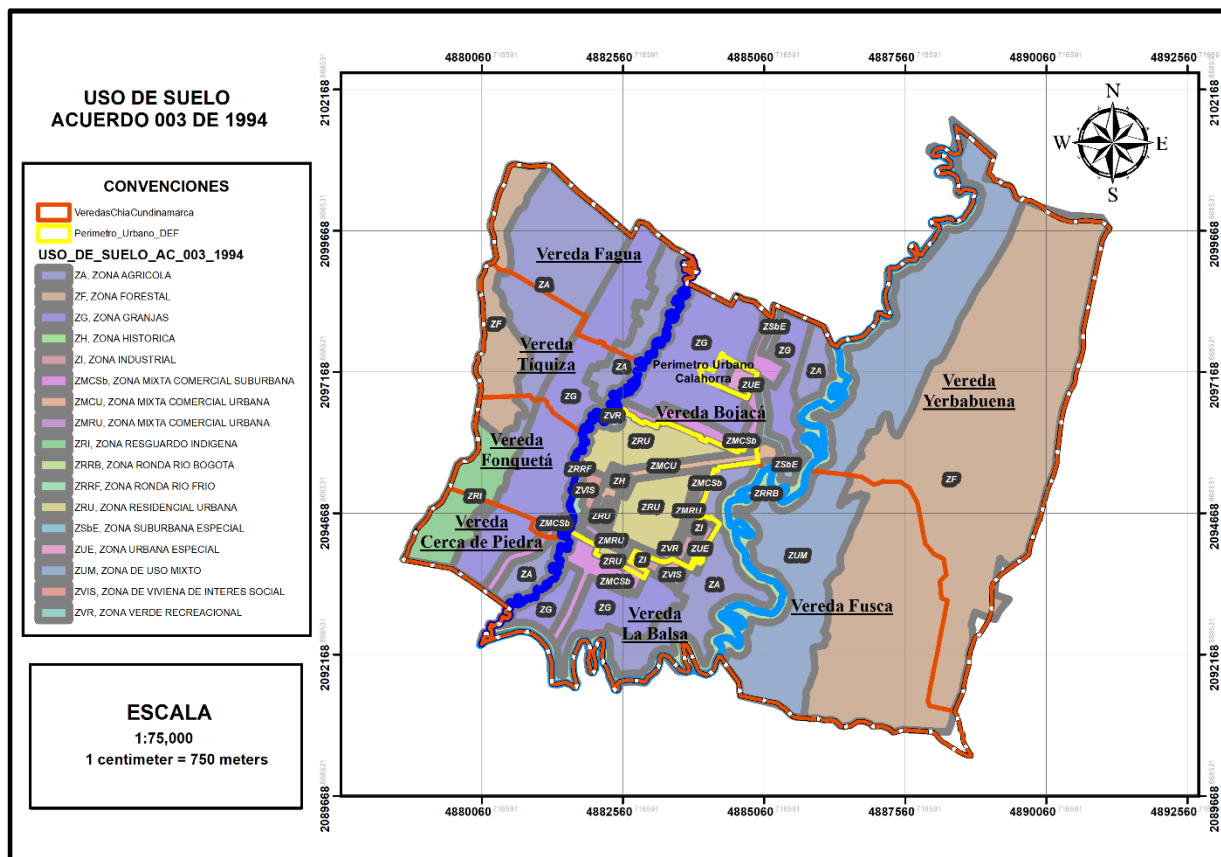


Figura 8 Zonas de Uso de Suelo Acuerdo 03 de 1994

Nota. Construcción Propia Basado en Las Categorías de Uso de Suelo Consignados en el Acuerdo 003 de 1994 “Por el cual se expide el estatuto de urbanismo para el municipio y se dictan otras disposiciones” (Acuerdo 003 de 1994 Municipio de Chía).

Las zonas de uso de suelo que fueron creadas por el Acuerdo 17 de 2000 se mencionan a continuación:

- Área de Expansión Urbana (AEU).
- Área de Residencial Urbana (ARU).
- Área de Vivienda De Interés Social (AVIS).
- Área Histórica (AH).
- Área Industrial liviana de Medio y Bajo Impacto Ambiental (AMI).
- Área Uso Múltiple (AUM).
- Corredor Biológico Limítrofe (CBL).
- Corredor Vial Suburbano (ZCS).
- Zona Agropecuaria (ZAP).
- Zona de Bosque Protector (ZBP).
- Zona de protección del Sistema Hídrico (ZPSH).
- Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP).
- Zona de Resguardo Indígena (ZRI).
- Zona de Vivienda Campestre (ZVC).
- Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE).
- Zona Jardín de Uso Múltiple (ZJM).
- Zona Jardín de Uso Múltiple Especial (ZJME).
- Zona Rural de Granjas (ZRG).

A continuación, se ilustra la normatividad vigente en cuanto al Uso de Suelo al momento de la realización del informe técnico y que corresponde al Acuerdo 17 de 2000 de la siguiente manera:

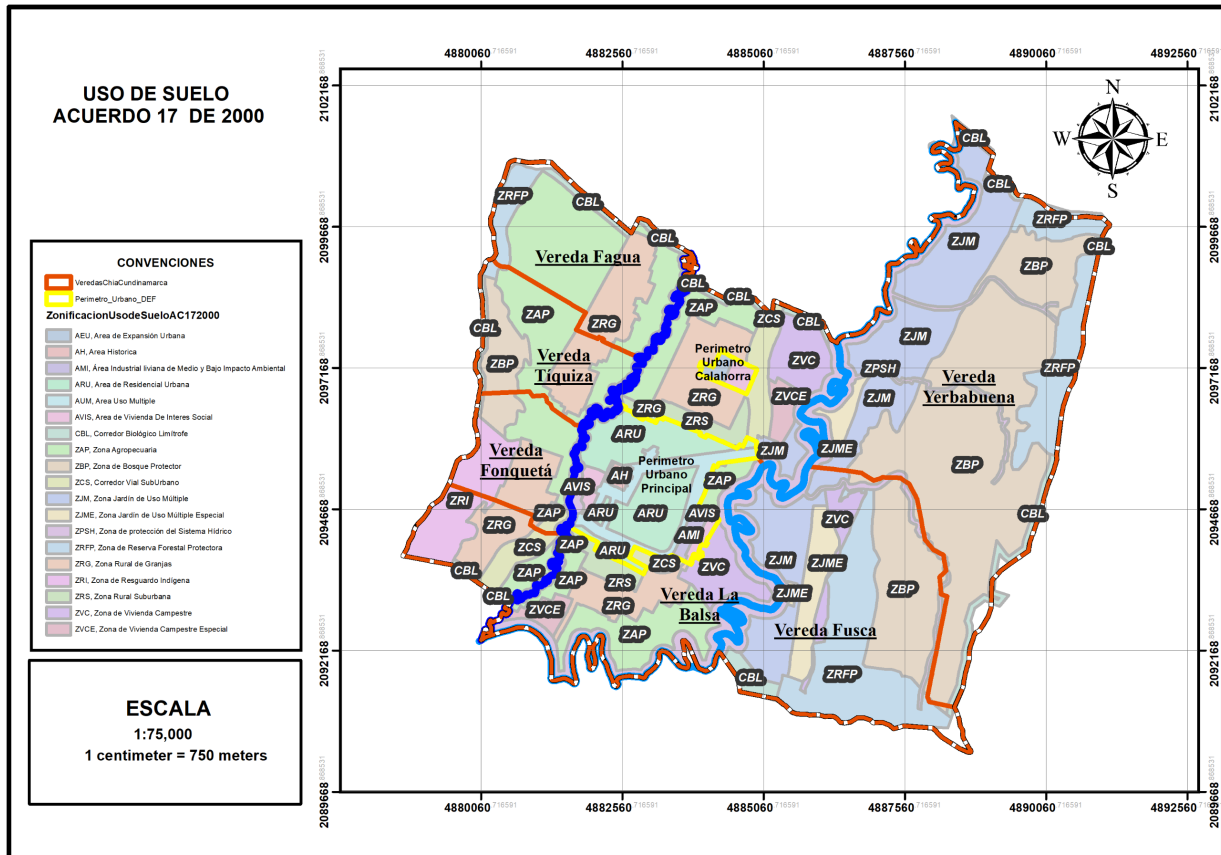


Figura 9 Zonas de Uso de Suelo Acuerdo 17 de 2000

Nota. Construcción Propia Basado en Las Categorías de Uso de Suelo Consignados en el Acuerdo 17 de 1994 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)” (Acuerdo 17 de 2000 Municipio de Chía).

Una vez identificados los cambios normativos de uso de suelo, se identifican 5 zonas en las que se dieron los hechos generadores que se mencionan en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 las cuales se mencionan a continuación:

- Mercedes de Calahorra.
- Hacienda Fontanar.
- La Balsa las Juntas.
- San Jacinto.
- Carrera 7.

A continuación, se da un resumen de los cambios normativos en las zonas anteriormente mencionadas:

Tabla 5 Análisis Técnico Causas Hechos Generadores Estimación del efecto de la Plusvalía en el año 2008-2009

ANÁLISIS TÉCNICO HECHOS GENERADOS POR PLUSVALÍA						
	ACUERDO 003 DE 1994	ACUERDO 17 DE 2000	CAMBIO DE USO DEL SUELO	MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN	EXPANSIÓN URBANA POR INCORPORACIÓN	INCORPORACIÓN DE SUELO RURAL A ZONA
	ANTES	DESPUÉS				
MERCEDDES DE CALAHORRA	ZUE	AVIS		Lote min. 100m ² , Bifamiliar 140m ² , Multifamiliar 300m ² . Número de pisos: 3 sobre V-4 y 4 pisos sobre V-3 I. O. Unif: 60%, Mult. 50% y Cond. 40%		
	ZMCSb	AEU				
	ZG	ZRG		4 viviendas por Há. Lote mínimo 3.000m ² . I. O. 30%		
HACIENDA FONTANAR	ZG	ZVC	Paso de zona granjas y zona agrícola a zona vivienda campestre, julio de 2.000	Densidad: Paso de 3 Und/Há a 10 Und/Há. Lote mínimo paso de 3000m ² , a 1.000m ² . I.O. paso de 20% al 30%		
	ZA	ZVC	Paso de zona agrícola a zona de vivienda campestre. Julio – 2.000	Lote mínimo paso de 10.000m ² , a 500m ² . Densidad: Paso de 1 Und/Há a 20 Und/Há. I. O. paso de 20% al 30%		
LAS JUNTAS	ZMCSb	ZVCE	Paso de zona mixta suburbana a zona mixta campestre especial.	Densidad: Paso de 10 Und/Há a 20 Und/Há. Lote mínimo paso de 3.000m ² , a 1.000 m ² . I. O. paso de 20% al 30%		
	ZG	ZVCE	Paso de zona granjas a zona de vivienda campestre especial. Julio de 2.000	Densidad: Paso de 3 Und/Há a 20 Und/Há. Lote mínimo paso de 3.000m ² , a 500m ² . I.O. paso de 20% al 30%		
SAN JACINTO	ZA	ZVC	Paso de zona agrícola a zona de vivienda campestre - JULIO/2000	Lote mínimo paso de 10.000m ² , a 500m ² . Densidad: Paso de 1 Und/Há a 20 Und/Há. I. O. paso de 20% al 30%		
CARRERA 7	ZUM	ZVC	Paso de zona de uso múltiple a ZVC	Lote mínimo paso de 10.000m ² , a 500m ² . Densidad: Paso de 1 Und/Há a 20 Und/Há. I. O. paso de 20% al 30%		

Nota. Análisis Técnico Normativo Base para el Decreto 059 de 2010. “Por medio del Cual se liquida el efecto plusvalía para la Zona de Vivienda Campestre y la Zona de Vivienda Campestre Especial y se establece el monto de participación para los predios localizados en ellas” (MEMORIA TÉCNICA ESTIMACIÓN EN LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA Zona de Vivienda Campestre y Vivienda Campestre Especial 2008).

La ubicación geográfica de las zonas anteriormente mencionadas se ilustra a continuación:

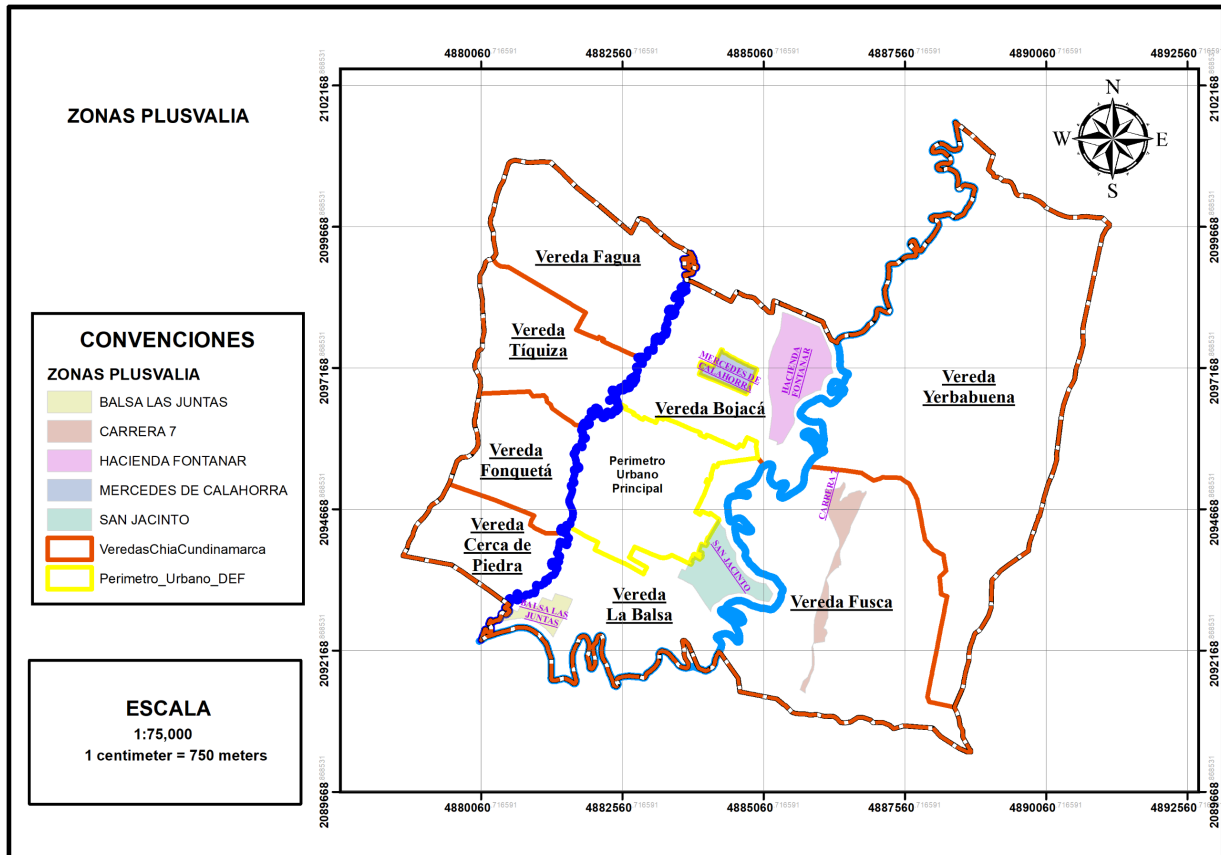


Figura 10 Zonas con hechos generadores que configuran el efecto Plusvalía.

Nota. Construcción Propia Basado en el análisis técnico de zonas con efecto Plusvalía basados en la (MEMORIA TÉCNICA ESTIMACIÓN EN LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA Zona de Vivienda Campestre y Vivienda Campestre Especial 2008).

Los Avalúos realizado se desarrollaron en cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) y sus resultados se pueden visualizar en la Tabla 1 del presente documento las cuales son las mismas que se utilizaron para la elaboración del decreto 59 de 2010 Municipio de Chía.

Se debe tener en cuenta que las principales falencias del documento técnico que dio origen al Decreto 59 de 2010 Municipio de Chía. Las cuales se muestran a continuación:

- La base catastral utilizada no es la actualizada al momento de la generación del informe técnico de efecto Plusvalía. Lo cual no permite la adecuada notificación e

inscripción los predios cobijados y su correspondiente proceso de inscripción en folio de matrícula inmobiliaria.

- No se presenta listado de predios cobijados por las zonas o subzonas en las cuales se configuran el efecto Plusvalía.
- En el informe técnico menciona la presencia de 5 zonas en el análisis técnico de los hechos generadores, sin embargo, en la realización de los cálculos del efecto Plusvalía menciona nombre de otras zonas o subzonas que no son identificables en el documento. Por lo cual hace difícil la asignación de valores de pago del tributo mencionado.
- Una vez generados los listados de predios para la notificación e inscripción del efecto Plusvalía no incluyeron los predios que se tienen en condición de propiedad horizontal o similar, lo cual genera pérdida de potencial de recaudo del tributo.
- En el informe técnico realizado, no se menciona el área de afectación del efecto Plusvalía, lo cual es requisito claro incluido en Artículo 78 de la Ley 388 de 1997, lo cual pone en peligro la notificación e inscripción del efecto Plusvalía a los predios ya identificados.
- Se pone en peligro la liquidación del efecto Plusvalía debido a que no son claros los elementos mencionados en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 (Área Afectada y Valor Metro Cuadrado calculado para el efecto Plusvalía)

10. Modelo sugerido para el proceso de Adopción e Implementación De La Plusvalía En Colombia.

10.1. Fase Jurídica Pre Operativa.

Con los conocimientos adquiridos a lo largo del curso de la Especialización en Gestión Territorial y Avalúos se propone un modelo sugerido para la implementación del Tributo denominado Plusvalía tanto en el caso de estudio como casos particulares que contengan condiciones similares.

Se debe tener en cuenta un conocimiento de los Aspecto Técnicos y Legales vigentes, de los cuales combinados con la aplicación del modelo sugerido podría terminar en la exitosa implementación del tributo, el modelo sugerido y su reglamentación legal vigente se explicará en las siguientes páginas del documento de la siguiente manera:

En la implementación de la fase pre operativa debe contemplarse la normatividad legal vigente al momento de la evaluación, así como los aspectos técnicos relevantes a considerar para la implementación del instrumento de captura del valor del suelo Plusvalía por lo cual se considera que se deben dar las siguientes etapas:

10.1.1 Análisis Normas Urbanística Anterior y Vigente.

Se debe revisar el instrumento de ordenamiento territorial municipal (POT, PBOT, EOT) vigente al momento de la investigación, comparándolo contra el instrumento de ordenamiento territorial anterior vigente en la jurisdicción municipal, Una vez realizado el análisis se pueden evidenciar la configuración de los hechos generadores de los que se hace referencia en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997, cabe recordar que el instrumento vigente debe contar con la clasificación de uso de suelo dada con la Ley 388 de 1997 en su Capítulo III sobre todo con los artículos 12, 13, 14, 15, 16 y 17 que tienen que ver con:

- Componente General del Plan de Ordenamiento territorial (Ley 388 de , 1997).

- Componente Urbano del Plan de Ordenamiento territorial (Ley 388 de 1997, Artículo 79).
- Componente Rural del Plan de Ordenamiento territorial (Ley 388 de 1997, Artículo 79).
- Normas Urbanística⁵⁰ (Ley 388 de 1997, Artículo 79).

Cabe recordar que las zonas de generación de la Plusvalía deben quedar contempladas en Instrumento de Ordenamiento Territorial municipal (POT, PBOT, EOT). Las zonas susceptibles a la implementación del tributo deben ser notoriamente observables en la cartografía oficial del acuerdo y su descripción detallada en su articulado.

10.1.2 Análisis Normatividad Municipal entorno a la Implementación de la Plusvalía (Plan de Ordenamiento Territorial y Decretos Reglamentarios).

Para la legalidad de la instauración del cobro de la Participación de la Plusvalía se debe tener en cuenta que el municipio interesado debe promulgar un Acuerdo municipal que cuente como mínimo cuente con lo reglamentado en las siguientes normas:

- Ley 388 de 1997.
- Decreto 1599 de 1998.
- Decreto 1788 de 2004.
- Decreto 4065 de 2008.

Se debe tener cuidado especial en que este acuerdo se defina la tasa de participación de plusvalía (Ley 388 de 1997, Artículo 79). la cual debe oscilar entre el 30% (Treinta) y 50% (Cincuenta) del mayor valor creado por los hechos generadores dados. Aunque esto puede darse en un Acuerdo Municipal Diferente, es conveniente que se desarrolle en el mismo acto administrativo (POT, PBOT, EOT) que de origen al hecho generador.

⁵⁰ Generales y Especificas.

También se considera que para la implementación de cobro de la Participación de la Plusvalía debe incluirse en el Estatuto de Rentas Municipales, la cual se debe justificar en los términos de la Ley 388 de 1997. Esto previo establecimiento del tributo de la plusvalía municipal para así evitar la irretroactividad tributaria en el cobro del tributo.

10.2. Fase Operativa.

Como producto del análisis de la fase Pre operativa y una vez obtenida la viabilidad técnica y jurídica para la implementación del tributo se debe realizar la determinación lo más exactamente posible del aumento de plusvalor en cada una de las diferentes zonas determinadas en el análisis previo en los cuales sean ocasionado los hechos generadores que dan origen al tributo y de los cuales se pueden identificar (Ley 388 de 1997, Artículo 74)., a continuación se dará un vistazo de los procedimientos a utilizar para llegar al ya citado valor:

10.2.1 *Cartografía de la Zonas Generadoras Determinadas.*

Como insumo básico para la fase operativa se debe contar con cartografía de precisión (como mínimo Escala 1:2000) al alcance de la administración municipal, la cartografía utilizada debe contar como mínimo con los siguientes elementos:

- Licenciamiento Urbanístico.
- Legalizaciones de Procesos de asentamientos Humanos. (Componente Topografía).
- Cartografía del Instrumento Vigente y Anterior de Ordenamiento territorial Municipal (EOT, PBOT, POT).

En caso de no contar con elementos actualizados se podrá utilizar la cartografía catastral más actualizada entregada por el gestor catastral municipal.

10.2.2 Creación de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF).

Las características comunes para la Generación de las Zonas Homogéneas se encuentran reglado mediante el Decreto 1420 de 1998 en su Artículo 6 el cual se transcribe a continuación:

Artículo 6°.- Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a (Decreto 1788 de, 2004):

- *Topografía*
- *Normas urbanísticas*
- *Servicios públicos domiciliarios*
- *Redes de infraestructura vial*
- *Tipología de las construcciones*
- *Valor por unidad de área de terreno*
- *Áreas Morfológicas Homogéneas*
- *La estratificación socioeconómica*

Una vez creadas y clasificadas las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) verificando que se cumplan las características mencionadas en el Artículo 6 del Decreto 1420 de 1998, se debe realizar una superposición con cartografía catastral que permita la correcta identificación de los predios que se incluyen en cada zona.

Finalmente, se deberá realizar recorridos de campo que permitan la comprobación de las condiciones de las zonas Geoeconómicas Físicas determinadas, mediante el algebra de mapas realizada con la cartografía que se mencionada anteriormente, la estructura de las Zonas Geoeconómicas físicas se debe verificar mediante visita de campo en el terreno, permitiendo el aseguramiento de la calidad de la información. Así mismo permitiendo la corrección de errores, que en caso de ser encontrados puedan ser corregidos asegurando la calidad de los productos entregados, creando así las Zonas Geoeconómicas Físicas Ajustadas.

10.2.3 Identificación Tipología Predial Predominante y Establecimiento de Muestras significativas.

Con base en los insumos catastrales suministrados por el gestor catastral y corroborados en campo, se deberá establecer para cada zona generadora cuyo análisis normativo arroje como resultado mayores edificabilidades o mejor aprovechamiento del suelo, siempre estos elementos dependan de los dimensionamientos de prediales y cuyo ejemplo se verá a continuación:

Tabla 6 Ejemplo Identificación Tipología Predial

NORMA	ÍNDICE	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD
		A	B
		Lotes Mayores a 100 m2	Lotes Menores a 100 m2
ESPECIFICA ZVC	CONSTRUCCIÓN	1.2	1.0
	OCUPACIÓN	0.8	0.9

Nota. Ejemplo Identificación Tipología predial Para Zonas Generadoras del Tributo de Plusvalía”

Una vez definidas la Zonas Homogéneas Físicas se debe tener cuenta 2 factores fundamentales los cuales se mencionan a continuación:

- **Predio Tipo.** (Predominante según las condiciones definidas en el **Artículo 6 del Decreto 1420 de 1998** tanto para el sistema normativo anterior como las zonas homogéneas dadas producto de los hechos generadores del cambio de normativa.)
- Para la realización de Avalúos y ante la imposibilidad de realizar avalúos puntuales a todos los predios incluidos en la Zona Homogénea Física mediante métodos estadísticos se deberá definir el tamaño de la muestra apropiado para que puedan ser definidos los valores de referencia sobre los cuales debe ser calculado el monto del tributo a cobrar.

10.2.4 Procedimiento para la realización de Avalúos. En términos del Efecto Plusvalía.

Se debe tener en cuenta que se deben realizar avalúos con la norma de la autoridad catastral vigente en este caso se cuenta con la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 promulgada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin embargo, si la norma se ve modificada esta deberá ser analizada para su correcta aplicación al efecto Plusvalía.

Para la realización de los Avalúos descritos en la ley 388 de 1997 en materia del Efecto Plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Promulgó la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 en la cual se describen las técnicas valuatorias autorizadas en el Capítulo I de la Citada resolución y son la siguientes:

- **Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado⁵¹.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Resolucion 620 de, 2008).
- **Artículo 2°.- Método de capitalización de rentas o ingresos⁵².** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. (Resolucion 620 de, 2008).
- **Artículo 3°.- Método de costo de reposición⁵³.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la

⁵¹ Para conocer más del método se deberá consultar la Resolución 620 de 2008.

⁵² Para conocer más del método se deberá consultar la Resolución 620 de 2008.

⁵³ Para conocer más del método se deberá consultar la Resolución 620 de 2008.

construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. (Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi)

- **Artículo 4°. Método (técnica) residual⁵⁴.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. (Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi)

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. (Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi)

Para la realización de métodos valuatorios anteriormente mencionados se deben seguir de manera general los siguientes pasos:

- Revisión legal de la Documentación⁵⁵ de los predios definidos previamente en el tamaño de la muestra identificados para cada una de las Zonas Homogéneas Físicas.
- Utilización de la cartografía previamente consolidada en etapas anteriores, esto con el fin de realizar una correcta localización del bien objeto del Avalúo.
- Se debe realizar una verificación en el terreno del bien inmueble objeto de la realización del avalúo tomando fotografías para dejar constancia de las condiciones

⁵⁴ Para conocer más del método se deberá consultar la Resolución 620 de 2008.

⁵⁵ En Caso de contar con el acceso a ella

encontradas al momento de la realización de la visita de campo cuyo objeto es la realización del avalúo. '

10.2.5 *Determinación del Avalúo con Norma Actual Vs Norma Anterior.*

Se debe tener en cuenta el procedimiento anteriormente descrito para la realización de los avalúos en los predios escogidos como muestra, tanto con la norma urbanística actual como con la norma urbanística anterior, lo cual se utilizará como insumo para la determinación del efecto Plusvalía que se tratará a continuación.

10.2.6 *Determinación del Valor del Efecto Plusvalía*

Para el Cálculo del Valor del Efecto Plusvalía ocasionado por los hechos generadores, se deben tener en cuenta los siguientes elementos dados en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008:

- **Incorporación del Suelo Rural a Suelo de Expansión Urbana o de la Clasificación del rural como suelo Suburbano.** Se deberá revisar el Artículo 25 de la (Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi). o aquel lo sustituya, complemente o remplace según sea el caso.
- **Cambio de Uso de Suelo a Uso más Rentable.** Se deberá revisar el Artículo 26 de la (Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi). o aquel que lo sustituya, complemente o remplace según sea el caso.
- **Conservación de la Norma con Autorización mejor o mayor aprovechamiento del suelo.** Se deberá revisar el Artículo 27 de la (Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi). o aquel que lo sustituya, complemente o remplace según sea el caso.

Cabe recordar que la autoridad municipal dispone de 5 (Cinco) Días hábiles⁵⁶ para la realizar la solicitud de estimación del valor del efecto plusvalía en las áreas previamente identificadas. Para la realización de este estudio se cuenta con un plazo de 60 días.

10.2.7 Creación de Zonas Homogéneas Físicas Geoeconómicas para la Determinación del Efecto Plusvalía.

Ante la imposibilidad de la realización de avalúos puntuales para todos los predios incluidos en las zonas determinadas en la zona jurídica preoperativa como objeto del tributo de las plusvalías, se deben tener en cuenta las condiciones físicas de cada una de las zonas homogéneas económicas previas y posteriores a los hechos generadores del tributo.

Una vez consolidado el resultado de las Zonas Homogéneas Físicas se debe determinar el valor del plusvalor como la diferencia del valor de la Zona Homogénea Económica anterior al hecho generador y el resultado de la Zona Homogénea económica posterior al hecho generador.

El resultado del anterior ejercicio se deberá realizar cartografía temática en la cual se identifican las diversas zonas y se representen el efecto Plusvalía en cada una de las zonas teniendo en cuenta el valor obtenido, así como la tarifa autorizada mediante acuerdo municipal.

10.3. Fase Jurídica Post Operativa.

Esta fase puede definirse como la última fase de la implementación del tributo posterior a la determinación del valor del efecto plusvalía en las áreas previamente definidas por lo cual básicamente esta fase se divide en 3 fases las cuales mencionaremos a continuación:

10.3.1 Decreto municipal para el establecimiento del Tributo y liquidación individual por predio del valor resultante del efecto plusvalía.

⁵⁶ Basado en el Artículo 80 Ley 388 de 1997

Una vez realizado el cálculo de efecto plusvalía se debe realizar por parte de la administración municipal la promulgación de un Decreto en donde se procede a la liquidación del efecto plusvalía, para lo cual se debe realizar la construcción de tantas tablas de datos como sean necesarias, que como mínimo deben contar con la siguiente información:

- Identificación Clara y concisa del predio⁵⁷ objeto del tributo.
- Identificación Clara y concisa de la Zona y de ser el caso sub zona identificada para la determinación del efecto plusvalía.
- Valor M2 del efecto plusvalía determinado por estudio técnico previamente desarrollado.
- Valor establecido del porcentaje valor de liquidación del tributo definido en POT o estatuto de rentas municipal Previamente establecido.
- Valor M2 posterior a la aplicación del efecto plusvalía y que será objeto del cobro del tributo municipal esto para cada predio identificado.

Cabe recordar que para la fase de adopción del tributo se cuenta con (45) Cuarenta y Cinco días⁵⁸ una vez publicado el estudio técnico que hace referencia para la liquidación puntual del tributo a cada predio debidamente identificado se cuenta con un plazo máximo de (30) Treinta días⁵⁹.

10.3.2 Notificación a los Propietarios de los Predios Identificados Objeto del Tributo⁶⁰.

Se debe realizar la notificación de Acto administrativo por el cual se informa la imposición del tributo impuesto, esta notificación deberá comunicarse a cada uno de los propietarios del predio por el cálculo efecto plusvalía, para ello se podrá contar con los siguientes medios:

- Notificación Personal en la Dirección del Inmueble objeto de la imposición del Tributo.

⁵⁷ Predios Identificados en la fase análisis Normatividad Urbanística

⁵⁸ Tiempo establecido en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

⁵⁹ Tiempo establecido en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

⁶⁰ Se desarrolla en cumplimiento de la sentencia C-035 de 2014 de la Corte constitucional.

- En caso de no poderse realizar el anterior medio de notificación, la administración municipal podrá implementar medios alternativos para su notificación como correo electrónico u otros que permitan la confirmación de la recepción de la información por parte del notificado.
- Solo en caso de no poderse realizar la notificación por los medios anteriormente descritos se podrá utilizar la notificación por aviso o edicto en medio de comunicación masiva de cobertura nacional.

Cabe mencionar que para la interposición de recurso ante esta decisión podrá interponerse recurso de reposición en los términos del Código de procedimiento Administrativo.

10.3.3 Inscripción de tributo en los folios de matrícula inmobiliaria de cada predio que cuente con liquidación del efecto plusvalía.

Se debe tener en cuenta que el tributo del efecto plusvalía se podrá hacer efectivo una vez se materialicen los hechos generadores⁶¹ que dan origen a este tributo por lo cual es necesario que la inscripción en folio individual de matrícula inmobiliaria de cada de los predios con los cuales se cuenta liquidación del efecto plusvalía y se encuentran dentro del decreto que realiza la debida adopción del efecto plusvalía.

Esta inscripción se deberá realizar una vez se resuelvan los recursos de reposición presentados por los respectivos propietarios.

10.4. Exigibilidad y Cobro del Tributo.

Para la materialización y cobro del tributo se deben materializar las acciones urbanísticas producto de los hechos generadores origen de la implementación del tributo, adicionalmente también se configura el tributo cuando se realiza transferencia del dominio total o parcial del predio

⁶¹ Hace Referencia a los factores dados en la Ley 388 de 1997 en su Artículo 74

Por lo cual, para cualquier trámite ante la Superintendencia de Notariado y Registro que vincule a los predios en los cuales se presente el cobro efecto plusvalía, se debe realizar solicitud de cancelación de la anotación realizada por la administración para efecto del gravamen mencionado anteriormente.

Cabe mencionar que los valores mencionados en los decretos que establecen el efecto plusvalía deberán ser actualizados⁶² (Art_79_Ley_388_de, 1997) según el IPC correspondiente por lo cual los valores de pago pueden sufrir cambios a través del tiempo.

⁶² Según el Parágrafo 2 Artículo 79 Ley 388 de 1997

Conclusiones

A continuación, se presentan algunas conclusiones que fueron contenida a través del análisis de la creación e implementación de la Plusvalía en el municipio de Chía:

- Realizado un análisis y contado con el fallo del concejo de estado mediante sentencia SUJ-4-006_20201203 de 2020 se debe considerar la Plusvalía como un solo momento tributario por lo cual se debe realizar un chequeo en la implementación de sus requisitos legales sobre todo los expresado en la ley 388 de 1997 en su Capítulo IX.
- En el municipio de Chía se presentó una incorrecta verificación de la de la normatividad legal vigente al momento de la implementación de la Plusvalía, lo cual ocasiona grandes dificultades en el ámbito municipal.
- Dentro de los Decreto reglamentarios expedidos por el Municipio de Chía en los cuales se definen las zonas y valores, para la implementación del tributo denominado Plusvalía no presenta memoria técnica que den soporte los datos presentados en los respectivos en la normatividad a implementar.
- La implementación del tributo se encuentra viciada por haberse realizado una infracción a el principio de no retroactividad en los tributos, por lo cual se sugiere que el tributo de Plusvalía se encuentre dispuesto en el estatuto de rentas municipales, previa generación de la Acción Urbanística que configura lo hechos generadores de la Plusvalía.
- Sea que el tributo se encuentre formalmente constituido a nivel predial, se debe verificar la correcta inscripción del tributo en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios encontrados en los resultados del estudio técnico de cada Zona Homogénea Física resultante del estudio técnico realizado.

- En el municipio se han presentado grandes pérdidas económicas debido a las demandas para la restitución de los pagos efectuados por los contribuyentes debido a las anomalías presentadas en la implementación del tributo.

Recomendaciones

Para la implementación del Tributo de Plusvalía se deberían tener en cuenta los aspectos contenidos en el modelo sugerido para la adopción e implementación de la Plusvalía de la siguiente manera:

- **Fase Jurídica Preoperativa⁶³.**

En esta fase se deberá realizar una verificación de cumplimiento de los requisitos solicitados en la Normatividad jurídica aplicable al momento de la posible implementación del tributo de la Plusvalía de acuerdo a la legislación nacional vigente en esta materia. Esto en el ámbito municipal que se pretenda aplicar el tributo, para así en caso de presentar falencias pueda contarse con los elementos de juicio necesarios para la decisión de la implementación ⁶⁴ o no del tributo mencionado

- **Fase Operativa⁶⁵.**

Una vez establecida la posibilidad de la implementación del cobro del tributo de la Plusvalía, se debe adelantar el estudio técnico para la determinación del valor del tributo. Para lo cual se deben utilizar las técnicas valuatorias relacionadas por la normatividad legal vigente en este caso (Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi), para la construcción de zonas geoeconómicas físicas, las cuales a partir de características similares físicas y de los puntos de muestro de los avalúos se determinará el valor del plusvalor a partir del cual se determinará el tributo⁶⁶

⁶³ Para más detalles se debe consultar el Numeral 6.1 del presente documento.

⁶⁴ En caso de encontrarse falencias y se decida implementar el tributo estas deben ser corregidas por la administración municipal.

⁶⁵ Para más detalles se debe consultar el Numeral 6.2 del presente documento.

⁶⁶ Se debe tener en cuenta la tarifa autorizada mediante autorización del consejo municipal.

- **Fase Jurídica Post Operativa⁶⁷.**

Una vez definido el valor de la Plusvalía, así como la tarifa de cobro dada mediante acuerdo municipal se procede a la liquidación individual de los valores a cobrar para cada uno de los predios incluidos en las zonas previamente definidas.

Una vez realizada la liquidación individual del valor de cada uno de los predios se deberá realizar notificación personal a cada uno de los propietarios en los términos definidos por el Código de Procedimiento Administrativo.

Adicionalmente se debe realizar la inscripción del efecto Plusvalía en los folios de Matricula Inmobiliaria, una vez resueltos los recursos presentados por los propietarios de los predios incluidos. Esto se hace necesario para la exigibilidad del tributo mediante el pago a la administración municipal, para el levantamiento de la citada anotación, se debe tener en cuenta que este valor se debe actualizar mediante el IPC anual dado por autoridad competente.

También se debe tener en cuenta que los tiempos dados para la ejecución de acciones que contemplan las normas que regulan la implementación de la Plusvalía son de estricto cumplimiento por lo cual deberán ser controlados y observados constantemente.

⁶⁷ Para más detalles se debe consultar el Numeral 6.3 del presente documento.

Referencias bibliográficas

Acuerdo 03 de 1994 (Alcaldía de Chía). Por el cual se expide el estatuto de Urbanismo para el municipio y se dictan otras disposiciones (Cundinamarca). 09 de Marzo de 1994.

Acuerdo 17 de 2000 (Alcaldía de Chía). Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca). 15 de Julio de 2000.

Acuerdo 08 de 2008 (Alcaldía de Chía). Por medio del Cual se establece la participación en la Plusvalía en el municipio de Chía y se dictan otras disposiciones. 11 de Agosto de 2008.

Acuerdo 100 de 2016 (Alcaldía de Chía). Por medio del cual se adopta la Revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT – del municipio de Chía – Cundinamarca, Adoptado Mediante Acuerdo 17 de 2000. 25 de Julio de 2016.

Acuerdo 107 de 2016 (Alcaldía de Chía). por medio del cual se expide el estatuto de Rentas, se adiciona el procedimiento Tributario y el régimen de Sanciones para el Municipio de Chía, Cundinamarca y se dictan otras disposiciones. 29 de Diciembre de 2016

Barreto Cruz, N.M. 2003. La plusvalía como contribución especial con fines urbanísticos. Revista de derecho Fiscal. 1 (jul. 2003).

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/fiscal/article/view/2666/2312>

Bogotá, B. L. & Restrepo, J. J. (2020). La participación en la plusvalía: cobro imperativo en los municipios, distritos y áreas metropolitanas. Universidad Los Libertadores

Camacho Montoya, A. (2003). La Plusvalía: un nuevo tributo inmobiliario. Editorial Temis

Constitución Política Colombia [Const]. Art 82 de Julio de 1991 (Colombia).

Consejo de Estado (Diciembre 03, 2020) Sentencia **SUJ-4-006_20201203 de 2020** (Dr. Julio Roberto Piza Rodríguez M.P.)

Corte Constitucional (Septiembre 15, 1998) Sentencia **C-495-98** (Dr. Antonio Barrera Carbonell M.P.)

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1998/C-495-98.htm>

Corte Constitucional (Julio 11, 2007) Sentencia **C-517-07** (Dr. Rodrigo Escobar Gil M.P.)

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2007/c-517-07.htm>

Corte Constitucional (Enero 29, 2014) Sentencia **C-035-14** (Dr. Luis Ernesto Vargas Silva M.P.)

<https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2014/C-035-14.htm>

Decreto 1052 de 1998. por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas. 10 de Junio de 1998. D.O. N° 43321.

Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. 29 de Julio de 1998. D.O. N° 43349.

Decreto 1599 de 1998. por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997. 06 de Agosto de 1998. D.O. N° 43360.

Decreto 1788 de 2004. Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997. 03 de Junio de 2004. D.O. N° 45569.

Decreto 4065 de 2008. Por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles. 24 de Octubre de 2008. D.O. N° 47152.

Decreto 059 de 2010 (Alcaldía de Chía). Por medio del Cual se liquida el efecto plusvalía para la Zona de Vivienda Campestre y la Zona de Vivienda Campestre Especial y se establece el monto de participación para los predios localizados en ellas. 18 de Agosto de 2010.

Decreto 019 de 2012. Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública. D.O. 10 de Enero de 2012. N° 48308

Decreto 019 de 2013 (Alcaldía de Chía). Por medio del Cual se modifica la tabla N° 5 contenida en el Artículo 2ª del decreto 059 de 2010 y se determinan montos de participación en Plusvalía. 10 de Abril de 2013.

Decreto 1077 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. D.O. 26 de Mayo de 2015. N° 49523.

Decreto 062 de 2018 (Alcaldía de Chía). Por el cual se determina y liquida el efecto plusvalía en el municipio de Chía Cundinamarca. 13 de Septiembre de 2018.

Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. 18 de Julio de 1997. D.O. N° 43091.

Resolución 620 de 2008. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 23 de Septiembre de 2008.

Rendón Orozco, G. T, Velasco Rodríguez, J. L, & Villarreal Mesa, S.J. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PLUSVALÍA URBANA EN COLOMBIA (Tesis de Especialización, Universidad Libre). Tesis. repository.unilibre.

<https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11886/PAPER%20RENDON-VELASCO-VILLAREAL-ESP.%20DINU.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Smolka M., & Amborski D., (2003) Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. Revista eure, Vol. XXIX, N° 88, 55-77
<https://www.scielo.cl/pdf/eure/v29n88/art03.pdf>