



## 6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial



Radicado: 2-2022-021706

Bogotá D.C., 20 de mayo de 2022 22:18

Señor  
**FERNANDO CARDENAS OTERO**  
Correo electrónico

Radicado entrada 1-2022-024554  
No. Expediente 6238/2022/RPQRSD

### Asunto: Participación en plusvalía. Exigibilidad

Respetado señor:

En atención a su solicitud sobre el tema del asunto, nos permitimos informarle que la Dirección General de Apoyo Fiscal presta asesoría a las entidades territoriales y a sus entes descentralizados en materia fiscal, financiera y tributaria, la cual no comprende el análisis de actos administrativos particulares de dichas entidades, ni la solución directa de problemas específicos, ni la asesoría a particulares. Damos respuesta en el ámbito de nuestra competencia y en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir de manera general y abstracta, por lo que no tiene carácter obligatorio ni vinculante, y no compromete la responsabilidad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

#### Consulta "...

Tratándose de un inmueble respecto del cual se generó plusvalía en virtud del hecho generador del **numeral 2** del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 (*establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo*): ¿Se hace exigible la plusvalía cuando la propiedad del inmueble se transfiere a los herederos por causa de muerte del propietario? ¿La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos puede exigir paz y salvo de plusvalía para registrar la transferencia del dominio por sucesión por causa de muerte?

Tratándose de un inmueble respecto del cual se generó plusvalía en virtud del hecho generador del **numeral 3** del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 (*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): ¿Se hace exigible la plusvalía cuando no existe solicitud de licencia de urbanismo ni de construcción y la propiedad del inmueble se transfiere a los herederos por causa de muerte del propietario? ¿La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos puede exigir paz y salvo de plusvalía para registrar la transferencia del dominio por sucesión por causa de muerte? ”***

Debemos precisar que nuestra función de asesoría a las entidades territoriales en materia tributaria territorial no pretende ni puede reemplazar la competencia de cada entidad territorial en cuanto a la interpretación y aplicación de las normas a los tributos de su propiedad.

En ejercicio de su autonomía, es la propia entidad territorial la llamada a interpretar y aplicar la ley y demás normas tributarias, puesto que, “un espacio propio y normal de dicha autonomía lo constituyen la libertad y la facultad de dichas autoridades para ejecutar y aplicar la ley y las normas que produzcan los órganos de aquéllas dotados de competencia normativa”. Así lo manifestó la Sentencia C-877 de 2000 de la Corte Constitucional, al declarar inexecutable el artículo 40 de la Ley 60 de 1993.

Por lo anterior, la resolución de dudas puntuales frente a la liquidación específica de cualquier impuesto del orden territorial, debe ser atendida por la respectiva entidad competente del correspondiente municipio, distrito o departamento. En consecuencia, dado que su consulta está dirigida a conocer la interpretación y aplicación de normas tributarias específicas en cuanto a la participación en plusvalía, para efectos de resolver una situación particular debe dirigir sus inquietudes a la respectiva administración tributaria, para que estas sean resueltas por el funcionario competente. Sin perjuicio de lo anterior, presentamos la posición de esta dirección frente al tema general objeto de su consulta.

De conformidad con la regulación general prevista en la Ley 388 de 1997, una vez haya sido adoptada la participación en la plusvalía en el municipio o distrito y definidos todos los elementos de la obligación tributaria, ante la ocurrencia de alguno de los hechos generadores previstos en la Ley 388 de 1997, le corresponderá a la administración municipal adelantar el procedimiento definido en la misma ley para asegurar su liquidación y recaudo.

En relación con sus interrogantes, el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 se refiere a la exigibilidad y cobro de la participación en la plusvalía, así:

***“Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación.*** <Artículo modificado por el artículo 181 del Decreto 19 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> *La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:*

*1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.*

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

**Parágrafo 1.** En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

**Parágrafo 2.** Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**Parágrafo 3.** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**Parágrafo 4.** Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.”

A partir de lo establecido en el numeral tercero del artículo 83, transcrito, habiéndose liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, este será exigible cuando se presenten “Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble”. Como el mismo numeral tercero lo precisa, este evento de exigibilidad es aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, por lo que no resulta aplicable al numeral segundo del artículo 74<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> “**Artículo 74. Hechos generadores.** 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 8º 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:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

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.

**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.”

Toda vez que la plusvalía generada por el numeral tercero del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, es exigible cuando se presenten actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago. Así lo ordena el parágrafo segundo del mismo artículo 83.

Los oficios de asesoría de esta Dirección pueden ser consultados en [www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co), en la sección Entidades de Orden Territorial, en [Asesorías y Conceptos en materia tributaria](#). Las cartillas con la normatividad, jurisprudencia y doctrina de los diferentes tributos departamentales y municipales se encuentran en la pestaña Normas de la [Biblioteca Virtual DAF \(minhacienda.gov.co\)](#)

Cordialmente,

**CLAUDIA HELENA OTALORA CRISTANCHO**  
Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial  
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: Daniel Antonio Espitia Hernández

Firmado digitalmente por: CLAUDIA HELENA OTALORA CRISTANCHO

SUBDIRECTOR TÉCNICO

Ministerio de Hacienda y Crédito Público  
Código Postal 111711  
PBX: (57) 601 3811700  
Atención al ciudadano (57) 601 6021270 – Línea Nacional: 018000 910071  
[relacionciudadano@minhacienda.gov.co](mailto:relacionciudadano@minhacienda.gov.co)  
Carrera 8 No. 6C – 38 Bogotá D.C.  
[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)