

«Por el cual se reglamentan los artículos, 244, Parágrafo 2ª del artículo 247, 248, 249, 250 y 252 del Acuerdo Distrital 041 de 2006 y definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía».

LA ALCALDESA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T y C

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por el artículo 91 de la ley 136 de 1994

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el inciso 2º del artículo 82 de la Constitución Política, las entidades públicas participarán en la plusvalía que genera su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y el espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Que el Consejo Distrital de Cartagena mediante el Acuerdo 041 de 2006, estableció las normas generales para la aplicación de la participación en plusvalía, generada por las acciones urbanísticas determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Que es facultad del Gobierno Distrital ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarias para asegurar la debida ejecución de los acuerdos.

DECRETA:

ARTÍCULO 1.- ELEMENTOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El efecto plusvalía se calculará teniendo en cuenta, entre otras disposiciones, lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 041 de 2006.

ARTÍCULO 2.-LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.- Una vez esté conforme con el Acuerdo 041 de 2006, del efecto de plusvalía por metro cuadrado de las zonas o sub -zonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, realizado por la entidad o persona evaluadora, la Secretaría de Planeación Distrital será la competente para proyectar el acto administrativo correspondiente, para que se surta el trámite establecido en el artículo 81 de la ley 388 de 1997, en relación con la liquidación del efecto de plusvalía.

Del trámite y del resultado final del anterior procedimiento, la Secretaría de Planeación Distrital dejará soporte en un informe técnico que recoja el proceso de cálculo del efecto de plusvalía, la liquidación de la participación en plusvalía, incluyendo el eventual trámite de revisión e impugnación.

ARTÍCULO 3.-NOTIFICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. La Notificación del Efecto de Plusvalía y del monto de la participación en plusvalía que le corresponde al Distrito, se hará mediante sendos avisos, publicados en tres (3) ediciones dominicales consecutivas de un periódico de amplia circulación en el Distrito, así como a través de edicto fijado en las Secretarías de Planeación y Hacienda Distrital.

ARTÍCULO 4.-RECURSOS EN LA VÍA GUBERNATIVA. Contra los actos que contienen el cálculo del efecto de plusvalía y la liquidación del monto de la misma, cualquier propietario o poseedor podrá solicitar ante la Alcaldía Distrital, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto de plusvalía estimado por metro cuadrado, definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y la liquidación de la participación en plusvalía del mismo.

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large '55' and some illegible scribbles.



ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

DECRETO No. ~~6 NOV. 2008~~ de 2008

«Por el cual se reglamentan los artículos, 244, Parágrafo 2ª del artículo 247, 248, 249, 250 y 252 del Acuerdo Distrital 041 de 2006 y definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía».

Cuando en desarrollo de dicho recurso, se solicite la práctica de un nuevo avalúo, este será por cuenta de la parte interesada para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento:

Con la presentación del recurso el interesado informará a la Secretaría de Planeación la persona u organismo que efectuará el respectivo avalúo y esta entidad a más tardar dentro de los tres días hábiles siguientes, aprobará su realización. Los términos para la práctica del avalúo, serán los contemplados en el Decreto 1420 de 1998 y la Secretaría de Planeación Distrital podrá pedir su revisión o impugnación de conformidad con la norma citada. Si vencido el término que establece el Decreto 1420 de 1998 la parte interesada no ha presentado su avalúo ante la Secretaría de Planeación, el recurso se declarará desierto; de igual forma ocurrirá cuando sea solicitada su revisión o impugnación y ésta no sea resuelta en los términos de ley.

Durante el tiempo que tarde el procedimiento del nuevo avalúo, se interrumpe el término fijado el artículo 82 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 5.- INFORMACIÓN A LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. Una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía y del monto de participación en plusvalía, la Secretaría de Planeación Distrital ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles, para los fines de publicidad ante terceros.

La Secretaría de Planeación Distrital para efectos de la liquidación del pago de la participación en plusvalía, liquidará y actualizará dicho valor. Esta nueva liquidación ya cancelada se presentará ante la oficina de impuesto, para efectos del levantamiento del sello marcario de la obligación, en la factura del impuesto predial.

Agotado el procedimiento anterior, la Tesorería Distrital expedirá el correspondiente paz y salvo y ordenará el levantamiento del gravamen ante la Oficina de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 6.- EXIGIBILIDAD DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. La declaración y pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor del inmueble objeto de plusvalía el certificado representativo de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del Plan Parcial.

De igual forma, también será exigible cuando se ejecuten actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de participación en plusvalía.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando al momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción o en el momento en que sean expedidos los certificados representativos de derechos de construcción que concreten el hecho generador de la plusvalía, o se vaya a transferir el dominio del inmueble objeto de la participación en plusvalía, no se encuentre en firme el acto administrativo de cálculo del efecto plusvalía y del monto de participación en plusvalía, el contribuyente puede optar por la presentación y pago de una declaración privada de la participación en plusvalía, con el objeto de realizar los trámites respectivos ante las

1/11

1/11

1/11

1/11
265



0855

1496

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

DECRETO No. ~~6~~ ^{de 2008} **NOV. 2008**

«Por el cual se reglamentan los artículos, 244, Parágrafo 2ª del artículo 247, 248, 249, 250 y 252 del Acuerdo Distrital 041 de 2006 y definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía».

curadurías urbanas, la Oficina de Instrumentos Públicos o las notarías, según fuere el caso; para lo cual tomará como base de determinación de su declaración las estimaciones generales de efecto plusvalía, que por cada zona o subzona homogénea haya establecido la Secretaría de Planeación Distrital o el respectivo Plan Parcial.

El anterior pago se tendrá como un abono al pago total de la participación en plusvalía que resulte del acto administrativo en firme del cálculo del efecto plusvalía y del monto de participación en plusvalía.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, si por cualquier causa el propietario o poseedor no efectúa el pago de la participación en plusvalía en el momento de la expedición de licencia o de los derechos de construcción o en los plazos señalados por la Secretaría de Hacienda, su pago será exigible en el momento en que posteriormente se verifique una transferencia de dominio sobre el bien inmueble objeto de participación en plusvalía.

En el caso de expedición de derechos de construcción, la liquidación específica se realizará de acuerdo con lo determinado en el respectivo Plan Parcial.

ARTÍCULO 7.-DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PROVENIENTE DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.- Con el fin de determinar el efecto de plusvalía proveniente de la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten a las cuales se refiere el Acuerdo 041 de 2006 y no se utilice para su financiación la contribución de valorización, la Secretaría de Infraestructura a más tardar en la misma fecha en la cual se formalice el acta de inicio del contrato para la ejecución de la obra, pedirá a la Secretaría de Planeación que solicite la realización de los avalúos. La Secretaría de Planeación deberá solicitar los avalúos dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el cual reciba la petición, para luego proceder a la determinación del efecto de plusvalía y a la liquidación de la participación en plusvalía teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 80 y 87 de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 61 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 8.-TRANSFERENCIA AL DISTRITO DE UNA PORCIÓN DEL PREDIO OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Cuando se transfiera al Distrito una porción del predio objeto de la participación, se reconocerá al propietario o poseedor sobre el inmueble objeto de la participación en plusvalía el descuento del cinco por ciento (5%) dispuesto en el artículo 84 de la ley 388 de 1997. esta forma de pago será procedente siempre y cuando: Los terrenos hagan parte de un plan parcial que contemple unidades de actuación urbanística con reajuste de tierras, integración inmobiliaria o algún mecanismo de cooperación entre partícipes y en el cual se haya adoptado un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo con lo previsto en la ley 388 de 1997 y en las normas Distritales que lo reglamenten.

Los terrenos se avalúen por cuenta del propietario o poseedor dentro del proceso de avalúos del respectivo plan parcial. La Secretaría de Planeación intervendrá en el trámite de solicitud, verificación, revisión e impugnación de los avalúos de acuerdo con lo previsto en la ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 1420 de 1998 y 1788 de 2004 y demás normas que lo reglamenten. El contribuyente acuerde con la Secretaría de Planeación la parte de predio que será objeto de la transferencia y su valor.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
263



0855

1497

ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

DECRETO No. ~~6 NOV. 2008~~ 8008

«Por el cual se reglamentan los artículos, 244, Parágrafo 2º del artículo 247, 248, 249, 250 y 252 del Acuerdo Distrital 041 de 2006 y definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía».

Este acuerdo sólo será posible cuando la Secretaría de Planeación verifique, de acuerdo con un estudio de factibilidad técnica, cuyos costos serán cubiertos por el propietario o poseedor, que los terrenos ofrecidos son aptos para desarrollar proyectos y programas contemplados en el Plan de Desarrollo Distrital, Plan de Ordenamiento Territorial e Instrumentos que lo complementen y desarrollen.

ARTÍCULO 9.-TRANSFERENCIA AL DISTRITO DE UN TERRENO LOCALIZADO EN OTRA ZONA DEL ÁREA URBANA O DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN. El pago mediante la transferencia de una porción del predio objeto de la participación en plusvalía podrá cambiarse por terrenos localizados en otras zonas del área urbana o de las áreas expansión. Esta forma de pago será procedente siempre y cuando:

Se realicen, por cuenta del propietario o poseedor, los cálculos de equivalencia de valores correspondientes con base en avalúos realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, que serán solicitados por la Secretaría de Planeación, entidad que también deberá intervenir en el trámite de verificación, revisión e impugnación de los avalúos de acuerdo con lo previsto en la ley 383 de 1997, los Decretos Nacionales 1420 de 1998 y 1788 de 2004 y demás normas que lo reglamenten.

La Secretaría de Planeación verifique, de acuerdo con un estudio de factibilidad técnica, cuyos costos serán cubiertos por el propietario o poseedor que los terrenos ofrecidos son aptos para desarrollar proyectos y programas contemplados en el Plan de Desarrollo Distrital, Plan de Ordenamiento Territorial e Instrumentos que lo complementen o desarrollen.

ARTÍCULO 10.-PAGO POR RECONOCIMIENTO FORMAL DE UNA PARTICIPACIÓN EN UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN O CONSTRUCCIÓN. Para que proceda como mecanismo de pago de la participación en plusvalía el reconocimiento formal al Distrito de una participación en un proyecto de urbanización o construcción, se requiere que los terrenos sobre los cuales se va a desarrollar el proyecto en el cual se ha generado el efecto de plusvalía o en otra zona del área urbana o de las áreas de expansión, hayan sido objeto de aporte a una fiducia mercantil, en virtud de la cual se haya constituido un patrimonio autónomo y se reconozcan a favor del Distrito derechos fiduciarios por parte de entidades fiduciarias legalmente construidas y sometidas al control de la Superintendencia Bancaria.

El Distrito no asumirá ninguna responsabilidad ni obligación por el desarrollo del respectivo proyecto. Los documentos que certifiquen los derechos fiduciarios que se reconocen al Distrito deberán contener una obligación cierta y exigible a cargo de la sociedad fiduciaria de transferir al distrito el dinero efectivo producto de las ventas del respectivo proyecto de urbanización y /o construcción, hasta cubrir el monto total de la participación en la plusvalía, e incluirá la suma de los intereses sobre el monto total de la participación en la plusvalía que se causen desde la fecha de la expedición de la licencia y la fecha del pago, y un porcentaje correspondiente a la participación en los beneficios del proyecto de urbanización o construcción que se obtendrá a partir del valor que se le reconoce a los derechos fiduciarios del Distrito y la rentabilidad de inversiones equivalentes, sobre el cual deberá existir un acuerdo entre la Secretaría de Hacienda y el interesado en pagar la participación en plusvalía. La fecha máxima de pago será la del registro de la transferencia de dominio de las unidades privadas resultantes del proyecto de urbanización o construcción y solo en ese momento procederá la cancelación de la inscripción de la liquidación de la participación en plusvalía en el registro

1498



ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

DECRETO No. **0855** de 2008
- 6 NOV. 2008

«Por el cual se reglamentan los artículos, 244, Parágrafo 2º del artículo 247, 248, 249, 250 y 252 del Acuerdo Distrital 041 de 2006 y definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía».

inmobiliario, para lo cual se deberá establecer un plan de pagos proporcional a la participación de cada unidad privada en el respectivo proyecto de urbanismo o construcción.

En el evento que el proyecto no se lleve a cabo, el acuerdo celebrado con la respectiva entidad fiduciaria y el descuento quedarán sin efecto alguno; y habrá lugar a una nueva liquidación y pago de la participación en plusvalía cuando se tramite una nueva licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades

ARTÍCULO 11.- Todo trámite que se adelante ante las curadurías urbanas o notarías, relacionados con bienes inmuebles afectados con el pago de la participación en plusvalía, requerirá el paz y salvo de la Secretaria de Hacienda Distrital, previo Visto Bueno de la Secretaría de Planeación.

ARTÍCULO 12.- El presente Decreto rige a partir de su promulgación en la Gaceta Distrital y deroga todas las normas que le sean contrarias especialmente el Decreto Distrital 0933 de 2006.

Dado en Cartagena de Indias D, T y C, a los **- 6 NOV. 2008** de _____ de dos mil ocho.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

JUDITH PINEDO FLOREZ
Alcaldesa Mayor de Cartagena De Indias

Presenta:

Secretaria de Hacienda Distrital. VIVIAN ELJAIK JUAN

Secretaria de Planeación Distrital. ZAIDA SALAS FRANCO

Vo.Bo. Jefe de Oficina Jurídica. ERICA MARTÍNEZ NAJERA

Proyecto: Asesor Externo. Agustín Leal

Asesor As. Ext.