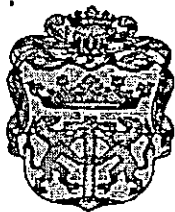


SARA L

91



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



DECRETO No. 0933 de 2006
25 OCT. 2006

"Por el cual se establecen los lineamientos que regulan la operatividad de la liquidación de participación y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito de Cartagena."

El Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T.y C,

En uso de sus facultades Constitucionales, las consagradas en el numeral 6º del artículo 91 de la Ley 136 de 1994 y las conferidas en el Acuerdo 022 de 2004. /

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el inciso 2º del artículo 82 de la Constitución Política, las entidades públicas participaran 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 inciso 2º del artículo 73 de la ley 388 de 1997 establece que los Concejos Municipales establecerán mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que el Concejo Distrital mediante el Acuerdo 022 de diciembre 20 de 2004, modificado por el Acuerdo 023 de 2006, estableció las normas generales para la aplicación de la participación en plusvalía generadas por las acciones urbanísticas determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Que el artículo 9º del Acuerdo 022 de 2004, el Concejo Distrital faculta a la administración Distrital para establecer los lineamientos que regulan la operatividad de la liquidación de participación y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito de Cartagena.

Que corresponde al Alcalde reglamentar los Acuerdos, de conformidad con el numeral 6º del artículo 96 de la ley 136 de 1994.

Que en mérito a lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTICULO 1º OPERATIVIDAD DE LA LIQUIDACIÓN. : Establézcase los siguientes lineamientos para regular la operatividad de la participación en Plusvalía y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito en el Distrito T. y C de Cartagena de Indias.

ARTICULO 2º. DETERMINACION DEL EFECTO PLUSVALIA : Para determinar el efecto Plusvalia se observará el siguiente procedimiento: dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de las decisiones administrativas que contengan las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, la Secretaria de Planeacion Distrital, solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a peritos técnicos e instituciones análogas un estudio técnico que establezca el mayor valor por metro cuadrado de suelo

17



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

DECRETO No. **0933** de 2006

25 OCT. 2006



"Por el cual se establecen los lineamientos que regulan la operatividad de la liquidación de participación y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito de Cartagena."

en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 388 y sus decretos reglamentarios.

ARTICULO 3.- 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 inciso final del artículo 1o del Acuerdo 023 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 aquél 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 3888 de 1997.

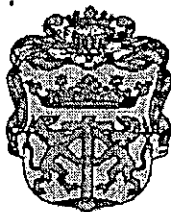
ARTÍCULO 4.- COMPETENCIA PARA LA VERIFICACIÓN, LA REVISIÓN E IMPUGNACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. La Secretaría de Planeación Distrital se encargará de verificar que el cálculo del efecto de plusvalía se haya realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin y, de acuerdo con el artículo 15 del Decreto 1420 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicione, podrá pedir la revisión e impugnar el avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en la cual la entidad que lo realizó se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio del de revisión y su trámite estará sometido a lo establecido por el capítulo tercero del Decreto 1420 de 1998 o normas que lo sustituyan.

ARTÍCULO 5.- LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ACUERDO 22 DE 2004.- Una vez esté conforme con el cálculo del efecto de plusvalía por metro cuadrado de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas realizado por la entidad o persona evaluadora, la Secretaría de Planeación Distrital será la competente para expedir el acto administrativo correspondiente y efectuar 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; y con base en ese informe técnico procederá o expedir y notificar a los propietarios o poseedores la resolución que

ANC



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

DECRETO No. **0933** de 2006

25 OCT. 2006



"Por el cual se establecen los lineamientos que regulan la operatividad de la liquidación de participación y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito de Cartagena."

contenga la liquidación del efecto de plusvalía y el monto de la participación en plusvalía que le corresponde al Distrito, de conformidad con el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y demás normas reglamentarias.

ARTÍCULO 6. LIQUIDACIÓN DEL MONTO EXIGIBLE DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALÍA PARA CADA PREDIO EN PARTICULAR.- La Secretaría de Planeación, liquidará el monto exigible de la participación en plusvalía para cada inmueble en particular de acuerdo con lo establecido en los Acuerdos 022 de 2004 y 023 de 2006 y la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 7.- NOTIFICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALIA.

La notificación de la liquidación del efecto de plusvalía y el 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, la divulgación en la página web del Distrito, así como a través de edicto fijado en las Secretarías de Planeación y Hacienda Distrital.

ARTÍCULO 8.- RECURSOS POR VÍA GUBERNATIVA CONTRA LOS ACTOS QUE CONTIENEN EL CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA Y LA LIQUIDACIÓN DEL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.- Dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo cualquier propietario o poseedor podrá solicitar ante la Secretario de Planeación 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 pedir un nuevo avalúo.

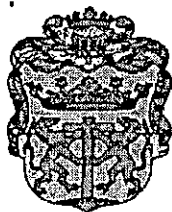
También dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo el obligado a pagar la participación en plusvalía podrá solicitar la reposición del acto por medio del cual se liquida la participación en plusvalía por cualquiera de las razones legalmente previstas.

Cuando se haga uso del recurso de reposición para efectos de la revisión del cálculo del efecto plusvalía éste se decidirá en un plazo de un mes calendario, y cuando en el recurso de reposición no se proponga la revisión, se decidirá de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 9.- INFORMACIÓN A LOS NOTARIOS Y CURADORES URBANOS. La Secretaría de Planeación Distrital remitirá a los Notarios y Curadores Urbanos el listado de predios beneficiados por plusvalía, a efectos de la exigibilidad del pago según lo establecido en el Acuerdo 022 de 2004.

ARTÍCULO 10.- INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.- La Secretaría de Planeación también enviará copia-auténtica de la resolución por medio de la cual se notifique el cálculo del efecto de plusvalía y la liquidación del monto de la participación en plusvalía; con la

15



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

DECRETO No. **0933** de 2006

25 OCT. 2006



"Por el cual se establecen los lineamientos que regulan la operatividad de la liquidación de participación y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito de Cartagena."

orden expresa de inscribir en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria el gravamen que le corresponde pagar a aquellos inmuebles para los cuales esté en firme la resolución.

Para ese efecto, la copia de la resolución deberá acompañarse de la constancia de ejecutoria o la falta de ella, según el caso, de manera que el Registrador pueda establecer en cuáles folios efectúa la anotación y en cuáles no.

En la medida en que se vayan resolviendo los recursos se enviarán las constancias de ejecutorias correspondientes.

ARTICULO 11 : La Secretaría de Planeación Distrital remitirá a la Secretaría de Hacienda Distrital, el acto administrativo con las constancias de ejecutoria a que haya lugar, para efectos del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación de la plusvalía, tal y como lo dispone el parágrafo 2º del artículo 9º del Acuerdo 022 de 2004

ARTÍCULO 12.- FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA. - Las formas de pago de participación en plusvalía son las establecidas en el artículo 84 de la ley 388 de 1997.

ARTICULO 16.- TRANSFERENCIA AL DISTRITO DE UNA PORCIÓN DEL PREDIO OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA.- 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:

1. 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 en las normas Distritales que lo reglamenten.
2. 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 los reglamenten.
- 3- El contribuyente acuerde con la Secretaría de Planeación la parte del predio que será objeto de la transferencia y su valor.

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.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

DECRETO No. **0933** de 2006

25 OCT. 2006



"Por el cual se establecen los lineamientos que regulan la operatividad de la liquidación de participación y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito de Cartagena."

ARTÍCULO 17.- 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:

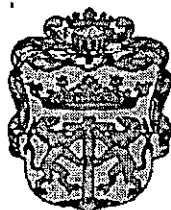
1. Se realicen, por cuenta del propietario o poseedor los cálculos de equivalencia de valores correspondientes con base en avalúos realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, que serán solicitados por la Secretaría 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 los reglamenten.
2. 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 18.- 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 constituidas 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 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 los 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 inmobiliario, para lo cual

16⁹⁶



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

DECRETO No. **0933** de 2006

25 OCT. 2006



"Por el cual se establecen los lineamientos que regulan la operatividad de la liquidación de participación y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito de Cartagena."

se establecerá 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 19.- OTRAS FORMAS DE PAGO. -Entre tanto se reglamenten otras formas de pago de la participación en plusvalía que admitirá el Distrito, éste deberá hacerse en las formas reglamentadas en este Decreto.

ARTÍCULO 20.- DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES A LIQUIDAR.- La Secretaría de Hacienda ajustará, mes a mes, el monto de la participación en plusvalía aplicando el índice de precios al consumidor (IPC) a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 21.- EXIGIBILIDAD Y FORMAS DE ACREDITAR EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN LAS SIGUIENTES ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS:

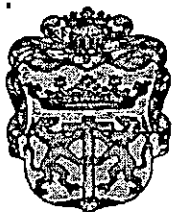
1. LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. Para la expedición de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, cuando de conformidad con los Acuerdos 022 de 2004 y 023 de 2006 éstas constituyan hechos generadores de participación en plusvalía, será requisito indispensable acreditar su pago total o, en su defecto, presentar un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda que se ha producido el pago parcial requerido para el área autorizada en el caso de un desarrollo por etapas, o de que no se ha generado la obligación de pagarla.

2. EL REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE DOMINIO. -Para el registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será requisito indispensable acreditar su pago total o, en su defecto presentar un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda Distrital que se ha producido el pago parcial requerido para el área autorizada en caso de un desarrollo por etapas, o de que no se ha generado la obligación de pagarla.

ARTICULO 22° RECAUDO DEL MONTO EXIGIBLE DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN CADA PREDIO BENEFICIARIO DE LA MISMA. La Secretaria de Hacienda Distrital, será la encargada de expedir la factura y recaudar el monto exigible de la participación en plusvalía que corresponde a cada uno de los inmuebles beneficiarios de la misma en el porcentaje establecido en el numeral 3° del artículo 6° del Acuerdo Distrital 022 de 2004.

12
6

AWC



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

DECRETO No. **0933** de 2006

25 OCT. 2006



"Por el cual se establecen los lineamientos que regulan la operatividad de la liquidación de participación y los mecanismos de pago de la plusvalía en el Distrito de Cartagena."

PARÁGRAFO 1º: La Secretaría de Hacienda Distrital, expedirá el paz y salvo respectivo del pago del monto de la participación en Plusvalía, que se aportará en el trámite de solicitud de Licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades ante las Curadurías Urbanas, o de actos de transferencia del dominio que se adelanten en las Notarías de la ciudad. Igualmente, le corresponderá calcular el pago que deba hacer el propietario del inmueble por el mayor o menor aprovechamiento del suelo en edificación, en los casos pertinentes.

PARÁGRAFO 2º: La Secretaría de Hacienda hará la distribución de los recursos de la participación en plusvalía de acuerdo con lo señalado en el Acuerdo 022 de 2004.

ARTÍCULO 24º. : De conformidad con lo establecido, en el parágrafo 3º 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 expedición de la licencia o de los derechos de construcción o en los plazos señalados por la Secretaría de Hacienda Distrital, su pago será exigible en el momento en que posteriormente se verifique una transferencia de dominio sobre el bien inmueble objeto de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 25: INCORPORACION DE NORMAS.- Las normas que modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten aquéllas a las cuales hace referencia este Decreto, se entenderán incorporadas a él.

ARTÍCULO 27.- VIGENCIA.- El presente Decreto rige a partir publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en Cartagena de Indias, o los **25 OCT. 2006** del mes de _____ de dos mil seis (2006).

Publíquese y Cúmplase.

NICOLAS FRANCISCO CURI VERGARA
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias

Presentó : Secretaria de Planeación

Proyectó. Asesores Externos para Lina

Vo. Bo. Gloria Malo Fernández Jefe Oficina Asesora Jurídica