



DECRETO No. _____
()

“Por medio del cual se establecen los procedimientos, las actividades y las competencias para hacer efectivas las formas de pago de la participación en Plusvalía, señaladas en los numerales 1,2,3 y 5 del artículo 109 del Acuerdo Municipal 025 de 2018 en el Municipio de San José de Cúcuta”.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

En uso de sus facultades legales y constitucionales, en especial las conferidas por el numeral 1 del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, el numeral 6 del literal a), numeral 1 del literal d) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 108 del Acuerdo Municipal 025 de 2018 y el Acuerdo 022 de 2019,

CONSIDERANDO

Que, el artículo 82 de la Constitución Política establece: “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. 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”.

Que, el Alcalde Municipal mediante Decreto 0236 de 2017, creo la Secretaria de Valorización y Plusvalía y le asigno las funciones para el cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía, de conformidad con los Acuerdos 001 y 047 de 2016.

Que, el Acuerdo 025 de 2018, “Por medio del cual se adoptan modificaciones parciales a las normas tributarias del Municipio de San José de Cúcuta”, introdujo algunas modificaciones en lo relacionado con la participación en plusvalía, respecto de su hecho generador, determinación y tarifas aplicables.

Que, el artículo 108 del acuerdo 025 de 2018, establece que le corresponde a la Administración Municipal a través de decreto, reglamentar la operatividad de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la liquidación del tributo y los mecanismos de pago de la participación en Plusvalía.

Que, el artículo 292 del Acuerdo No. 022 de 2019, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997, establecen que, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al municipio de San José de Cúcuta a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Que, conforme con el estudio realizado, respecto de la aplicación a las formas de pago de la participación en plusvalía contenidas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 y adoptadas en el Municipio mediante el Acuerdo 025 de 2018, se evidencio la necesidad de establecer y definir los procedimientos con la finalidad de precisar las actuaciones, las actividades y los roles que hagan efectivo el recaudo por este concepto en la ciudad.

Que, por lo anterior, y teniendo en cuenta que, son atribuciones de la Administración Municipal, cumplir y hacer cumplir la Constitución y la Ley, velar por el efectivo recaudo de las obligaciones tributarias, garantizar la financiación y el desarrollo de las obras que beneficien a la ciudadanía, se hace necesario que el Alcalde Municipal establezca a través de Decreto los procedimientos para las formas de pago de la participación en Plusvalía, contenidos en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

Que, por lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. OBJETO. El presente Decreto tiene por objeto establecer los procedimientos, las actividades y las competencias para hacer efectivas las formas de pago de la participación en Plusvalía, señaladas en los numerales 1,2,3 y 5 del artículo 109 del Acuerdo Municipal 025 de 2018 en el Municipio de San José de Cúcuta”.



ARTÍCULO 2°. AUTORIZACIÓN LEGAL. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 108 del Acuerdo Municipal 025 de 2018, le corresponde al Señor Alcalde, reglamentar a través de Decreto la operatividad de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la liquidación del tributo y los mecanismos de pago de la participación en Plusvalía.

ARTÍCULO 3°. SUJETO PASIVO - PERSONAS OBLIGADAS AL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Están obligados al pago de la participación en plusvalía, los propietarios, poseedores, fideicomitentes o titulares de derechos fiduciarios de los inmuebles ubicados en el Municipio de San José de Cúcuta, respecto de los cuales se configure cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997. En todo caso, responderán solidariamente por el pago de la participación en plusvalía el poseedor o propietario del predio.

Parágrafo 1.- Cuando la participación en plusvalía se cause en bienes inmuebles, que formen parte de patrimonios autónomos constituidos en virtud de fiducia, la obligación estará a cargo del fideicomitente o titular de los derechos hereditarios.

ARTÍCULO 4. SUJETO ACTIVO. El sujeto activo de la participación en plusvalía es el Municipio de San José de Cúcuta, en virtud de la facultad que le confiere el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia a los entes territoriales de participar en las plusvalías que se deriven por el ejercicio de su acción urbanística, por tanto, en él recaen las competencias de liquidación, determinación, exigibilidad, recaudo, destinación del recurso, devolución entre otras.

ARTÍCULO 5°: DE LAS FUNCIONES DE LA SECRETARIA DE VALORIZACION Y PLUSVALIA. Sin perjuicio de las competencias establecidas en el Decreto 0236 de 2017, corresponde a la Secretaria de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces:

5.1. Conceptuar técnicamente sobre las solicitudes de pago de la participación en plusvalía mediante la ejecución de obras o transferencia de terrenos, acorde con los pronunciamientos que para el efecto emitan las entidades públicas con competencia en la materia.

5.2. Realizar la revisión y efectuar el seguimiento a las solicitudes de pago de participación en plusvalía mediante la ejecución de obras o transferencia de terrenos.

5.3 Bajo el principio de concurrencia, determinar dentro de las Dependencias que integran la Alcaldía de San José de Cúcuta, aquellas que de conformidad a sus funciones guarden relación para la emisión del concepto técnico que apruebe el pago mediante la ejecución de obras o transferencia de terrenos de la participación en plusvalía, en el municipio.

ARTÍCULO 6°. DE LAS FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. La participación en plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes formas, de acuerdo con lo señalado en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997:

1. En dinero efectivo. Utilizando los medios de pago habilitados por la Alcaldía de San José de Cúcuta.
2. Transfiriendo al Municipio o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la participación en Plusvalía, cuyo valor debe ser equivalente al monto de la participación liquidada e indexada. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual el interesado presentará a la administración un avalúo comercial que cumpla con la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008.
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.
4. Reconociendo formalmente al Municipio 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.
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 acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. 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 de la ley 388 de 1997.

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 (10%) del mismo.

Parágrafo 1.- Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada. Si el contribuyente escoge la opción combinada, será condición que se efectúe el pago en dinero efectivo, de la mitad entre el gravamen total de la participación en plusvalía y lo ofertado en la modalidad diferente a efectivo. Si la combinación es la opción 1 y 2 la parte de pago en efectivo deberá realizarse antes de la firma de la Escritura Pública de cesión. Si la combinación es la opción 1,2 y 3 o 1,3 y 5, la parte de pago en efectivo deberá realizarse antes de la firma del Acuerdo y de la Escritura Pública de Cesión.

Parágrafo 2.- Las obras financiadas con pago en especie de recursos de plusvalía de los servicios de acueducto y alcantarillado definidas en el numeral 5 del presente artículo, deberán ejecutarse con base en los estudios aprobados por la EIS Cúcuta S.A. E.S.P., la cual será la encargada de recibirlas, operarlas y mantenerlas. La propiedad de las obras de acueducto y alcantarillado entregadas será de la EIS Cúcuta S.A. E.S.P.

Para el efecto, la Secretaria de Valorización y Plusvalía, cuando sea el caso, podrá consultar la conveniencia de las ofertas recibidas a entidades del orden municipal que tengan relación directa con el asunto materia de estudio.

ARTÍCULO 7°. DEL PAGO EN EFECTIVO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. El monto de la participación en Plusvalía podrá pagarse en dinero en efectivo, haciendo uso de los medios de pago habilitados por la Alcaldía de San José de Cúcuta.

ARTÍCULO 8°- DEL PAGO MEDIANTE LA TRANSFERENCIA DE UNA PORCIÓN DE TERRENO OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA O TRANSFERENCIA DE UNA PORCIÓN DE TERRENO LOCALIZADO EN OTRAS ZONAS DEL AREA URBANA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, CUYO VALOR DEBE SER EQUIVALENTE AL MONTO. Para optar esta forma de pago, el propietario y/o poseedor deberá presentar una solicitud formal dirigida a la Secretaria de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, manifestando la intención clara y expresa de entregar en forma de pago parte del predio que se encuentra dentro de la zona beneficiada u otro predio localizado en otras zonas del área urbana de la ciudad, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes, y aportando en medio físico y magnético los documentos que técnica y jurídicamente sustenten la solicitud, como son los siguientes:

1. Identificación del inmueble mediante código catastral y folio de matrícula inmobiliaria, acompañado del Certificado de Tradición y Libertad días; igualmente el predio deberá estar al día en impuestos, y debidamente saneado en su propiedad, sin gravámenes y/o limitaciones de dominio.
2. Anexar el plano topográfico debidamente georreferenciado, con sus respectivas carteras de campo del levantamiento topográfico en formato físico y digital, así como la copia de la tarjeta profesional del topógrafo que elaboró el levantamiento.
3. Anexar el estudio de títulos del inmueble, elaborado y firmado por un abogado titulado, que demuestre que están saneados de procesos judiciales y de discusiones en titularidad o posesión, así como la condición urbanística del predio.
4. Anexar un avalúo comercial corporativo del inmueble a transferir, practicado por un perito inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander, que cumpla con la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008.
5. No tener obligaciones pendientes de pago con el Municipio de San José de Cúcuta por concepto de ningún tributo u obligación pública, multas, sanciones o intereses, diferente al pago del efecto de la participación en plusvalía.

Recibida la solicitud con el lleno de los requisitos, se procederá a estudiar la documentación aportada y cuando sea el caso se requerirá a los interesados para corregir, subsanar, aclarar o aportar los documentos necesarios a fin de dar viabilidad o conveniencia jurídica y técnica de los

terrenos ofrecidos para fines urbanísticos, o para la puesta en marcha del proyecto previsto en el plan de desarrollo Municipal, el plan de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeación que los desarrollen y complementen, realizando además los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes mediante la elaboración de un avalúo comercial que será realizado por un experto contratado por la Secretaria para tal efecto, así como también la práctica de visita en los predios ofrecidos.

En caso de que la solicitud no cumpla con la totalidad de los requisitos señalados, la Secretaría de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, devolverá mediante oficio al interesado el expediente, justificando las razones en las que se funda la devolución, para que sea subsanado por una sola vez dentro de los treinta 30 días hábiles siguientes. Si no es subsanado dentro del término establecido, se entenderá desistida la solicitud, se dejará constancia del desistimiento en el respectivo expediente y se hará exigible el pago en dinero en efectivo.

Esta forma de pago sólo será procedente si el propietario y/o poseedor llega a un acuerdo con la Administración Municipal sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia. Los procedimientos, términos y las condiciones para la transferencia de terrenos se encuentran señalados en el artículo 13 del presente Decreto. La sola presentación de la propuesta no implica compromiso u obligación de aceptación por parte de la Secretaria de Valorización y Plusvalía y el Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía de San José de Cúcuta.

ARTÍCULO 9°- DEL PAGO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA MEDIANTE LA EJECUCION DE OBRAS. Se podrá optar por el pago de la participación en plusvalía 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 debe ser equivalente al monto de la plusvalía.

Para optar esta forma de pago, el propietario o poseedor deberá presentar una propuesta formal de ejecución de obras dirigida a la Secretaria de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, asumiendo por su cuenta y riesgo la totalidad de los costos que se generen para la presentación de los documentos en medio físico y magnético que, a manera de factibilidad técnica y jurídica, sustenten la solicitud. Solo serán revisadas aquellas propuestas que cumplan con la totalidad de los siguientes requisitos:

1. Diseños completos en FASE 3 (máximo nivel de detalle) y dependiendo del tipo de obra y sus características, los estudios puntuales de topografía, estudio de suelos, geotecnia, diseño de pavimentos, diseño de espacio público acorde al manual de Espacio Público de la Alcaldía o normativa vigente de accesibilidad universal, todo con sus respectivas memorias y juegos de planos aprobados acordes y compatibles con los requerimientos que señalen la Secretaría de Infraestructura y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
2. Memorias de cálculo, cronograma de las etapas de la obra y programación.
3. Presupuesto de acuerdo las especificaciones técnicas y precios unitarios que establezca la Alcaldía de San José de Cúcuta. Para el caso de las obras de servicios públicos se tendrán en cuenta los precios que determinen los operadores del servicio a nivel Municipal. El presupuesto debe contener una relación completa y descriptiva de los ítems de la obra de infraestructura a construir. El presupuesto debe contener costos indirectos que solo contemplen los costos de administración de la misma.
4. Formulación del modelo financiero detallado donde se fundamente el valor del proyecto, justificación, descripción detallada de las fases y plazos de ejecución y el análisis de riesgos asociados del proyecto.
5. Estudios de impacto ambiental, así como el permiso ambiental por parte de la entidad regional - CORPONOR- o quien haga sus veces y demás permisos o solicitudes de carácter ambiental que sean requeridos para la ejecución de la obra.
6. Cuando la obra sea de intervención en el Espacio Público, deberá contar con la licencia o permiso de intervención en el espacio público que expida el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.



7. Estudios de impacto económico, estudios de impacto social, estudios de factibilidad técnica, económica, ambiental, predial, financiera y jurídica del proyecto.

8. Relación de personal mínimo e idóneo responsable que participara en el desarrollo de la obra.

9. Documentos por parte del interesado que acrediten la capacidad jurídica, financiera o potencial de financiación, de experiencia en inversión o de estructuración de proyectos o para desarrollarlos y el valor de la estructuración de éstos.

10. Póliza de garantía de cumplimiento, de responsabilidad civil (en proporción al valor de las obras), garantía de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, de estabilidad y conservación de las obras.

Recibida la solicitud con el lleno de los requisitos, se procederá a estudiar la documentación y cuando sea el caso se requerirá a los interesados para corregir, subsanar, aclarar o aportar los documentos necesarios a fin de evaluar la conveniencia técnica para la ejecución de la obra, o para la puesta en marcha de la ejecución del proyecto previsto en el plan de desarrollo Municipal o el POT.

En caso que la solicitud no cumpla con la totalidad de los requisitos señalados, la Secretaría de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, devolverá mediante oficio al interesado, el expediente justificando las razones en las que se funda la devolución, para que sea subsanado, corregido o modificado por una sola vez dentro de los treinta 30 días hábiles siguientes. Si no es subsanado dentro del término establecido, se entenderá desistida la solicitud, se dejará constancia del desistimiento en el respectivo expediente y se hará exigible el pago en dinero en efectivo.

Esta forma de pago sólo será procedente si el propietario y/o poseedor llega a un acuerdo con la Administración Municipal respecto de la obra a ejecutar. Los procedimientos, términos y las condiciones para la ejecución de la obra se encuentran señalados en el artículo 13 del presente Decreto. La sola presentación de la propuesta no implica compromiso u obligación de aceptación por parte de la Secretaría de Valorización y Plusvalía y el Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía de San José de Cúcuta.

Parágrafo 1.- No podrán presentarse propuestas de pagos de ejecución de obras, en los casos en que correspondan a un proyecto que al momento de su presentación modifiquen contratos de obra o concesiones existentes o iniciativas y propuestas de asociaciones público privadas. Tampoco se aceptarán aquellas propuestas que demanden garantías o desembolsos de recursos del presupuesto de la Administración Municipal.

Parágrafo 2.- Cuando existan varios proponentes para la ejecución de un mismo proyecto de obra, las solicitudes se resolverán aplicando el derecho de turno, sin perjuicio de la posibilidad de que acuerden ejecutar de manera conjunta la obra.

Cuando la ejecución de una obra sea conjuntamente realizada por dos o más sujetos obligados al pago, en caso de incumplimiento, independientemente de la forma de asociación para la ejecución de la obra, todos los ejecutantes de la misma, serán solidariamente responsables de las sanciones que se establezcan en el acuerdo de pago.

Parágrafo 3.- también podrán ser asumidas voluntariamente por el propietario y/o urbanizador de los predios que integran el Plan parcial, la ejecución de obras por carga general para el tratamiento y desarrollo de los predios ubicados en los suelos de expansión urbana, como forma de pago de la participación en plusvalía, de conformidad con lo establecido en el parágrafo primero del artículo 333, del acuerdo Municipal 025 de 2018.

ARTÍCULO 10°: PRIORIZACIÓN PARA EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA MEDIANTE EJECUCIÓN DE OBRAS O TRANSFERENCIA DE TERRENOS. La priorización de ejecución de obras, o de la transferencia de terrenos, como forma de pago de la participación en plusvalía, se realizará teniendo en cuenta los siguientes factores:

10.1. Las obras, proyectos y terrenos identificados en el Plan de Desarrollo Municipal, el Plan de Ordenamiento Territorial, su programa de ejecución y los instrumentos que los desarrollen o reglamenten.

10.2. Las obras o proyectos con pre factibilidad a cargo de entidades públicas, que no cuenten con asignación presupuestal para su ejecución.



10.3. Las obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de expansión urbana, con de desarrollo incompleto o inadecuado gravados con Plusvalía, de conformidad con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 11°: DE LOS CRITERIOS PARA LA APROBACIÓN DEL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA MEDIANTE EJECUCIÓN DE OBRAS O TRANSFERENCIA DE TERRENOS. La Secretaria de Valorización y Plusvalía, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la Secretaria de Infraestructura, la Secretaria de Vivienda, la Secretaria de Riesgo de Desastres y la Secretaria de Hacienda de la Alcaldía de San José de Cúcuta y demás dependencias que bajo el principio de concurrencia y de acuerdo a sus funciones guarden relación para emitir conceptos sobre el pago de la participación en plusvalía mediante la ejecución de obras o transferencia de terrenos obedecerán a lo contenido en el artículo anterior y la destinación específica señalada en el artículo 106 del acuerdo municipal 025 de 2018, el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 del presente Decreto.

Los pronunciamientos técnicos de las dependencias, los lineamientos de inversión, de ejecución de obras viales, de espacio público y las necesidades de equipamientos sociales y funcionales que este ejecutando el Municipio de San José de Cúcuta, deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

11.1. Que, la obra de infraestructura vial y de transporte, de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, en áreas sujetas al tratamiento de desarrollo, inversión en proyectos y programas de mejoramiento integral a cargo del Municipio de San José de Cúcuta, propuestas mediante ejecución de obras o transferencia de terrenos cumplan con los fines para los cuales debe realizarse y ser entregada completamente habilitada para su uso, garantizando con la entrega su funcionalidad y operación. El costo de la obra debe ser representativo y de beneficio a la comunidad de conformidad con el Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y demás instrumentos de planeación que los desarrollen y complementen.

11.2. Que, la entrega de la parte o de la totalidad de un predio impactado con plusvalía o localizado en otra zona del área urbana, represente algún beneficio para el municipio de San José de Cúcuta de conformidad con el plan de desarrollo Municipal, el plan de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeación que los desarrollen y complementen.

ARTÍCULO 12°: PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO EN DINERO EFECTIVO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA. Para el pago de la Participación en Plusvalía de que trata el numeral 1 del artículo 109 del Acuerdo Municipal 025 de 2018 y el artículo 84 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

En firme el acto administrativo de liquidación de la participación del efecto plusvalía, el propietario y/o poseedor podrá manifestar ante la Secretaría de Valorización y Plusvalía del Municipio de San José de Cúcuta o quien haga sus veces, la intención clara y expresa de pagar su obligación en dinero en efectivo. Para la revisión de las solicitudes se tendrá en cuenta aquellas que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Escrito dirigido a la Secretaria de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, manifestando la intención voluntaria de efectuar el pago de la participación en plusvalía en dinero en efectivo, acompañado de:
2. Certificado de Libertad y Tradición.
3. Fotocopia de la cedula de ciudadanía del propietario y/o poseedor.
4. Fotocopia de la cedula de ciudadanía de la persona autorizada para realizar el pago.
5. Autorización del propietario para el responsable del trámite debidamente autenticada.

ARTÍCULO 13°: PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA MEDIANTE LA TRANSFERENCIA DE TERRENOS Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS. Para el pago de la Participación en Plusvalía de que tratan los numerales 2,3 y 5 del artículo 109 del Acuerdo Municipal 025 de 2018 y el artículo 84 de la ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. En firme el acto administrativo de liquidación de la participación del efecto plusvalía, el propietario y/o poseedor podrá manifestar por escrito ante la Secretaría de Valorización y Plusvalía



del Municipio de San José de Cúcuta o quien haga sus veces, la intención clara y expresa de pagarlo bien sea mediante la transferencia de terrenos o ejecución de obras. Sólo serán revisadas las propuestas de proyectos presentados por el interesado que cumplan los requisitos específicos que, a nivel de factibilidad, se encuentran definidos en los artículos 8 y 9 del presente Decreto, sin perjuicio de los demás requerimientos que se llegaren a solicitar por la Secretaría competente para el estudio de la propuesta.

2. Dentro de los diez (10) días siguientes a la radicación de la solicitud de pago, con el lleno de los requisitos de que tratan los artículos 8 y 9, del presente Decreto, la Secretaría de Valorización y Plusvalía del Municipio de San José de Cúcuta o quien haga sus veces, trasladara y solicitara bajo el principio de concurrencia a las dependencias y/o entidades que, de conformidad con la propuesta de transferencia de terrenos o ejecución de obras, sean las idóneas para intervenir y emitir conceptos técnicos y jurídicos.

3. Las dependencias y/o entidades que bajo el principio de concurrencia y de conformidad a sus funciones se les haya corrido traslado de la solicitud de pago, emitirán concepto técnico o jurídico dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la remisión de la solicitud del pago de que trata el numeral anterior y solicitará el pronunciamiento de las demás secretarías y de las empresas de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, siempre que se requiera para emitir el concepto técnico o jurídico para el pago de la plusvalía mediante la transferencia de terrenos o ejecución de obras.

4. La Secretaría de Infraestructura y el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, bajo el principio de concurrencia definirán las condiciones y los requisitos para la selección y ejecución de la interventoría de la obra, así como las recomendaciones sobre las garantías necesarias para su ejecución. Cuando se trate de la forma de pago establecida en los numerales 2 y 3 del artículo 6 de este decreto, la Secretaria de Vivienda y la Secretaria de Riesgo de Desastres del Municipio de San José de Cúcuta y demás dependencias que de conformidad a sus funciones guarden relación, establecerán bajo el principio de concurrencia las condiciones técnicas y jurídicas para recibir la porción de terreno como parte de pago de la Participación en Plusvalía.

5. Cuando excepcionalmente no fuere posible emitir el concepto dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su recibo, por las condiciones especiales de la obra o porque su complejidad así lo amerita, la entidad deberá informar de esta circunstancia a la Secretaría de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, con copia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en este artículo, expresando los motivos de tal situación y señalando el plazo razonable en que se emitirá el concepto, el cual no excederá de dos (2) meses contados a partir del oficio en que se funda la complejidad de la obra. En esta oportunidad, se podrá requerir, por una sola vez, al interesado para que subsane o complemente los documentos o requisitos allegados.

6. Sin perjuicio de la mora de que trata el numeral anterior, la Secretaría de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, podrá tomar la decisión sobre el pago mediante la transferencia de terrenos o ejecución de obras, con los conceptos emitidos por las entidades que se hayan pronunciado dentro del mes de recibo de la solicitud, priorizando a las entidades que dieron concepto técnico favorable, siempre que estos representen la mayoría más uno.

7. Una vez recibido los conceptos, la Secretaría de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, evaluará los mismos y emitirá el suyo, dentro de los diez (10) días siguientes. Si durante la revisión de los conceptos técnicos y jurídicos la Secretaría de Valorización y Plusvalía evidencia contradicciones, incongruencias o la necesidad de unificar criterios respecto de la forma de pago y su ejecución, convocará a las entidades a una sesión para la revisión, discusión de los conceptos técnicos y jurídicos.

8. La convocatoria se efectuará con una antelación mínima de ocho (8) días a partir de la fecha en que se programe la sesión y se adjuntará copia de los conceptos. Sólo podrá postergarse por una vez. En la sesión se resolverán las contradicciones, incongruencias y se unificarán criterios, los cuales quedaran consignadas en un acta donde se establecerán las tareas y los compromisos con el fin de dar un concepto unificado. En caso de no estar de acuerdo se dará un plazo de ocho (8) días hábiles para una nueva sesión.

9. Unificados los criterios y de acuerdo las entidades intervinientes respecto de los términos y ejecución del pago mediante la transferencia de terrenos o ejecución de obras, la Secretaria de Valorización y Plusvalía o la entidad que haga sus veces, emitirá el concepto y expedirá dentro de

DECRETO

Versión: 02

Fecha: 08/07/2022

DECRETO N°

FECHA

PÁGINA

8 de 11

los veinte (20) días siguientes oficio motivado mediante el cual se comunique al interesado, propietario y/o poseedor si se acepta o no el pago de la participación en plusvalía en estas modalidades, junto con las demás especificaciones contempladas en los artículos 10,11 y 16 del presente Decreto.

Parágrafo 1.- La Alcaldía de Cúcuta adoptará de manera autónoma y a su juicio la decisión que mejor sirva al interés general, situación en la cual podrá determinar de manera motivada la improcedencia del pago mediante la ejecución de obras o transferencia de terrenos. En este caso, el interesado deberá hacer el pago en efectivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del presente Decreto.

ARTÍCULO 14º: CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO MEDIANTE EL CUAL SE ACEPTA EL PAGO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALÍA POR TRANSFERENCIA DE TERRENOS. Para efectos de la elaboración del acto administrativo acuerdo de pago mediante el cual se acepta el pago por transferencia de terrenos establecerá las siguientes condiciones:

1. Nombres, identificación, dirección y capacidad que acrediten al interesado, propietario y/o poseedor de adelantar la suscripción del acuerdo de pago con la Administración Municipal - Secretaria de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces.
2. La asignación del Representante Legal nombrado por el Municipio de San José de Cúcuta, para adelantar el trámite de suscripción de Escritura Pública de transferencia de terreno.
3. Las obligaciones generales y específicas a cargo del interesado, propietario y/o poseedor respecto de la transferencia material y jurídica del inmueble.
4. La Descripción detallada del inmueble a transferir que relacione ubicación, área, cavidad y linderos correspondientes.
5. La hora, fecha y lugar en donde se llevará a cabo la suscripción de la Escritura Pública de Transferencia del terreno, así como también la fecha máxima para el registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta.
6. Las condiciones de la entrega en donde se relacione la obligación por parte del interesado en asumir la totalidad de los costos que se deriven por la suscripción y registro de la Escritura Pública. Los gastos que se ocasionen por la transferencia del predio serán tenidos en cuenta al momento de realizar los cálculos de la porción de terreno a transferir.
7. La constancia expresa que, ante incumplimientos en la entrega material o jurídica del predio al Municipio, el cobro de la participación en plusvalía se hará en efectivo con las indexaciones correspondientes en los términos establecidos en el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.
8. La obligación por parte de la Secretaria de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces en expedir el Paz y Salvo una vez el interesado acredite la transferencia material y jurídica del predio con el certificado de libertad y tradición a la Secretaria de Vivienda o quien haga sus veces.
9. Levantamiento de la anotación inscrita en el certificado de libertad y tradición afectado con participación en Plusvalía, una vez se expida el Paz y salvo de que trata el numeral anterior.

ARTÍCULO 15º: CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO MEDIANTE EL CUAL SE ACEPTA EL PAGO DE LA PLUSVALÍA POR EJECUCION DE OBRAS. Cuando se trate del pago de la participación en plusvalía mediante la ejecución de obras, de conformidad con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 85 de la Ley 388 de 1997. El acto administrativo mediante el cual se acepte el pago de la participación en plusvalía establecerá lo siguiente:

1. Las condiciones que se deben acreditar para el desarrollo de los estudios, los diseños y la ejecución de la obra que debe cumplir el interesado en el pago en especie, atendiendo las especificaciones técnicas de las entidades competentes.
2. Las obligaciones generales y específicas a cargo del interesado, acorde con los lineamientos en materia de estudios y diseños que defina la entidad competente.
3. Las obligaciones en materia de recopilación de información y análisis, del desarrollo de los estudios y diseños, de la etapa de aprobaciones, en materia de construcción, entre otras necesarias para el cumplimiento del pago en especie.

4. Las condiciones para la entrega de las obras y la certificación del recibo de la obra.
5. Las condiciones de accesibilidad y movilidad de los predios y demás áreas vecinas.
6. Las obligaciones en materia de elementos, equipos y materiales.
7. Las obligaciones asociadas con la selección y ejecución de la interventoría técnica, administrativa, financiera, legal, social y ambiental. En el marco de estas obligaciones, se deberá establecer el proceso de selección del personal a cargo de la interventoría, así como su calidad e idoneidad.
8. Las garantías y los montos que debe constituir el interesado a favor de la Administración Municipal, en aspectos relativos al cumplimiento, la responsabilidad civil extracontractual, el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, calidad de los estudios y diseños, de materiales y procedimientos constructivos, de estabilidad de la obra y en general las que sean requeridas por la entidad pública.
9. Constancia expresa que, ante el incumplimiento en la ejecución de la obra, total o parcial, el cobro de la participación en plusvalía se hará en dinero en efectivo, correspondiente al monto total liquidado en el acto administrativo por medio del cual se determina el efecto plusvalía, más las indexaciones establecidas en el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.
10. La obligación por parte de la Secretaria de Valorización y Plusvalía en expedir Paz y Salvo una vez el interesado presente documento de recibo a satisfacción emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal e Infraestructura o entidad encargada de la obra en los términos del presente Decreto.
11. La obligación por parte de la Secretaria de Valorización y Plusvalía en Orden a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, el levantamiento y cancelación de la anotación inscrita en el certificado de libertad y tradición afectado con participación en Plusvalía, una vez se expida el Paz y salvo de que trata el numeral anterior.

ARTÍCULO 16°: INTERVENTORÍA DE LA OBRA PARA EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA MEDIANTE EJECUCIÓN DE OBRAS. El interesado en el pago de la participación en plusvalía mediante la ejecución de obras deberá contratar a su cargo una interventoría técnica, administrativa, financiera, legal, social y ambiental, la cual deberá velar porque los estudios, diseños y las obras que se ejecuten, cumplan con las condiciones establecidas en el presente Decreto y demás disposiciones legales y técnicas vigentes.

Las obligaciones específicas de la interventoría y el proceso de selección de la misma, serán establecidas por la Secretaría de Infraestructura y el Departamento Administrativo de Planeación las cuales formarán parte integral del acuerdo de pago. En todos los casos, la interventoría será realizada por una persona natural o jurídica, idónea y con experiencia, que cumpla con las exigencias que para el efecto establezca la entidad competente.

ARTÍCULO 17°: FACULTADES Y DEBERES DE LOS INTERVENTORES. La interventoría de la obra, implica el seguimiento que garantice el cumplimiento total por parte del interesado respecto de las obligaciones contenidas en el acuerdo de pago.

Los interventores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución de la obra objeto del pago de la participación del efecto plusvalía y deberán mantener informadas a la Secretaria de Valorización y Plusvalía y al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, secretaria de infraestructura, de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo la ejecución de la obra.

Los deberes, responsabilidades y obligaciones de los interventores, son las establecidas en las Ley 1474 de 2011 y demás disposiciones aplicables, sin que por esta condición la ejecución de la obra tenga la naturaleza de obra pública.

ARTICULO 18°: CONSTANCIA DE PAGO Y PAZ Y SALVO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Para la expedición de la constancia de paz y salvo de la participación en plusvalía se tendrá en cuenta lo siguiente:



Ejecutada la obra el interesado deberá radicar ante la Secretaría de Valorización y Plusvalía o quien haga sus veces, copia del documento de recibo a satisfacción emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal e infraestructura o entidad que de conformidad a sus funciones sea la competente para emitirlo donde conste que la obra se entregó en los términos del presente Decreto.

Si se trata del pago mediante la transferencia de terrenos, el interesado deberá radicar ante la Secretaria de Valorización y Plusvalía copia de la Escritura Pública de transferencia de derecho del dominio, Certificado de Libertad y Tradición y recibo a satisfacción emitido por la Secretaria de Vivienda del Municipio o entidad que de conformidad a sus funciones sea la competente para emitirlo en la que se haga constar la transferencia material y jurídica del predio.

Cuando el pago de la participación en Plusvalía se haga en dinero en efectivo el interesado deberá radicar ante la Secretaria de Valorización y Plusvalía, comprobante de pago junto con la copia del recibo de liquidación del efecto plusvalía a fin de que la secretaria del Tesoro municipal expida constancia del ingreso efectivo de los recursos en la cuenta destinada para el efecto. Una vez obtenida la certificación de ingreso del pago en efectivo, la Secretaria de Valorización y Plusvalía elaborará constancia de Paz y Salvo del efecto plusvalía por pago total de la obligación y procederá a solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de San José de Cúcuta el levantamiento de la anotación inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio gravado con Plusvalía.

ARTÍCULO 19°. PRIORIDADES DE INVERSION DE LOS RECURSOS RECAUDADOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo establecido en el artículo 85 y sus párrafos 1 y 2 de la Ley 388 de 1997 y en armonía con lo dispuesto en el artículo 294 del Acuerdo Municipal 022 de 2019, la destinación de los recursos recaudados provenientes de la participación en plusvalía en el Municipio de San José de Cúcuta, se destinarán a:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social y prioritaria.
2. Ejecución de proyectos en áreas donde se desarrollen proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritaria.
3. 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 impactadas con participación en Plusvalía.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques, zonas verdes y de expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.
8. Financiamiento de los fondos de espacio público y movilidad, mediante la adquisición de bienes catalogados como necesarios para incrementar el espacio público efectivo en la ciudad.
9. Gastos de administración que se ocasionen para funcionalidad, pago de publicación de edictos, pago de avalúos comerciales por zonas geoeconómicas homogéneas y demás estudios complementarios que se requieran para la liquidación y determinación de la participación en plusvalía en donde se generen nuevos hechos de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.



ARTÍCULO 20°. TRANSICIÓN. Respecto de la exigibilidad y obligación de pago de la participación en plusvalía de los hechos generadores de acciones urbanísticas configuradas con anterioridad a la entrada en vigencia de este Decreto, se dará aplicación a las condiciones establecidas en el Acuerdo 025 de 2018, sin perjuicio que el interesado pueda proponer el pago de la participación del efecto plusvalía mediante la ejecución de obras o transferencia de terrenos, conforme con las condiciones establecidas en este Decreto.

ARTÍCULO 21°. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en San José de Cúcuta a los XXXXX del mes de XXX de 2022

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

JAIRO TOMÁS YAÑEZ RODRIGUEZ
Alcalde Municipal

Aprobó: José Alfredo Suarez O. Secretario de Despacho.
Proyecto: Verónica García - Abogada Plusvalia.
Yury Márquez V- Abogada Plusvalia.