

DECRETO No. 349
18 de Diciembre del 2023

“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS LINEAMIENTOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA BASE GRAVABLE O EFECTO PLUSVALÍA, LOS MOMENTOS DE EXIGIBILIDAD, DISCUSIÓN, LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA O CÁLCULO DEL TRIBUTO, DEVOLUCIÓN Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR DECISIONES ADMINISTRATIVAS QUE CONFIGURAN ACCIONES URBANÍSTICAS Y EL PROCEDIMIENTO DE PAGO POR OBRA PÚBLICA DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA.”

El alcalde del Municipio de Palmira, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 311 y 315 de la Constitución Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, especialmente el numeral 6 del literal a) y;

CONSIDERANDO

Que el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 reconoce el derecho de las entidades públicas de participar en las plusvalías que se generen como consecuencia de su acción urbanística y el deber de regular la utilización del suelo urbano en defensa del interés común.

Que el artículo 209 de la Constitución Política señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que la Ley 388 de 1997 establece con claridad el procedimiento de cálculo del efecto plusvalía y demarca claramente que el IGAC o quien haga sus veces o peritos evaluadores establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas, estipulado en el inciso primero del artículo 80 de la citada Ley así:

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

Que el Decreto Municipal 192 de 2014, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira, determina la Participación en Plusvalía, como un Instrumento de Gestión Urbana de tipo financiero, y en el artículo 77, lo define de la siguiente manera:

“1. La participación en plusvalía: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Nacional, las acciones urbanísticas o actos administrativos que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando el precio del suelo, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías generadas por dichas acciones. Las zonas sujetas a la participación en Plusvalía para el municipio de Palmira serán reglamentadas mediante decreto Municipal en un periodo de doce (12) meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, conforme lo establece el capítulo noveno de la Ley 388 de 1997, y las normas que lo adicionan, modifiquen o sustituyan.”
(fuente artículo 9 del Acuerdo 028 de 2014)

DECRETO

Que el Acuerdo 016 de 2020, en su Capítulo X relativo a la Participación en plusvalía, modificadorio del Acuerdo 071 de 2010 Estatuto Tributario Municipal, compilado en el Capítulo XVIII del Decreto 313 de 2023, adopta el régimen jurídico sustancial del tributo de participación en plusvalía en el Municipio de Palmira.

Que el numeral 5 artículo 84 de la Ley 388 de 1997, establece como una de las formas de pago de la participación en la plusvalía, la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

Que el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, adicionó el parágrafo 2 al artículo 85 que autoriza a destinar los recursos de la participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74, a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación. Y para ello a renglón seguido a discreción del municipio a celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

Que las entidades territoriales en el marco de su autonomía territorial, dada por el artículo 287 de la Constitución de 1991, y conforme lo autorizado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, deben usar el procedimiento tributario del estatuto tributario nacional, el cual en el artículo 800-1 regular el pago de obras por impuesto y de manera específica para el tributo de participación en plusvalía la Ley 388 de 1997 en el artículo 84 reguló diferentes formas de este tributo, y en la medida que esta posibilidad constituye un tema meramente procedimental que no modifica ningún elemento sustancial de la obligación, es viable desarrollar a través de un reglamentario. Se trata entonces de lo que ha sido llamado por la jurisprudencia como "*elementos accesorios del sistema fiscal*" que promueven la inversión directa para la satisfacción de necesidades colectivas.

Que esta postura ha sido reconocida en pronunciamientos como la Sentencia C-516 de 2017 de la Corte Constitucional Colombiana, en la que el alto tribunal, en una situación de discusión si se trata de un procedimiento de regulación reglamentaria y no de aspecto sustancial tributario, cuando el gobierno nacional regulo en el Decreto Nacional 883 de 2017, en el marco del Acuerdo de Paz y extendió la aplicación del pago en obras a empresas mineras y de explotación hidrocarburos, señaló lo siguiente:

"En segundo lugar, tal como lo expresaron los intervinientes que defendieron la exequibilidad del decreto objeto de revisión, el Decreto 883 de 2017 no fija ninguno de los elementos esenciales de las obligaciones tributarias, a saber, el sujeto activo o pasivo, el hecho generador, la base gravable o la tarifa del impuesto, sino que se refiere a elementos accesorios del sistema fiscal, relativos, primero, a la extensión de una figura que permite el pago del impuesto a la renta mediante un mecanismo alternativo, y segundo, a la interrupción en el término de prescripción de la acción de cobro de deudas fiscales".

Que la Sección Cuarta del Consejo de Estado en distintos pronunciamientos como la Sentencia del 15 de octubre de 2015, Radicado 19948, consejera Ponente: Carmen Teresa Ortiz de Rodríguez, señaló lo siguiente:

"Para la sala, la autonomía fiscal de las entidades territoriales abarca tanto la facultad de regulación del impuesto como la de regulación del régimen sancionatorio y de los procedimientos, pues de nada sirve regular el impuesto en los términos de la ley sino se

DECRETO

regulan las consecuencias del incumplimiento de la obligación tributaria sustancial y formal y los procedimientos para hacer efectivas esas obligaciones, y, por ende, el recaudo del tributo. Con mayor razón, si el régimen sancionatorio y los procedimientos deben ajustarse a las necesidades y realidades de cada entidad territorial.”

Que en ese sentido el pago de tributos en especie es una posibilidad con la que cuentan las entidades territoriales para que a través de los impuestos se logre la ejecución de obras de infraestructura necesarias para la provisión de los soportes urbanos de manera más inmediata, garantizando el cumplimiento de los fines del Estado, específicamente para el tributo de la plusvalía el legislador estableció las formas de pago del tributo en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997, el cual en el numeral 5 autoriza el pago a través de la ejecución de obra y parágrafo 2 del artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Que, el crecimiento del Municipio de Palmira con ocasión de la ejecución de dichos instrumentos de planificación intermedia genera la necesidad de seguir ejecutando obras como soportes de las nuevas piezas urbanas, las cuales pueden sufragarse por parte del municipio con los instrumentos de financiación previstos en la ley y en las normas municipales.

Que, por los motivos anteriormente expuestos, el Alcalde del Municipio de Palmira en uso de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias establecerá mediante este acto reglamenta el procedimiento para emplear la forma de pago de plusvalía a través de la ejecución de obra tal como lo autoriza el numeral 5 del artículo 84 de la Ley 388 de 1997 concordante con lo dispuesto en el Artículo 59 del Acuerdo 016 de 2020 y establecer un reglamento que actualice el procedimiento previsto en el Decreto 287 de 2021

Que el Decreto Municipal 287 de 2021 *“Por medio del cual se reglamenta el procedimiento de la Participación en plusvalía, en cumplimiento del artículo 62 del Acuerdo municipal 016 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, delegó en el Secretario de Planeación Municipal la función de solicitar la estimación del mayor valor por metro cuadrado de las zonas o subzonas en las que se concrete la acción urbanística, en los cuales se identifique la presencia de hechos generadores de plusvalía e igualmente estableció que a la Secretaría de Planeación Municipal le correspondía, entre otras, las siguientes competencias: pedir la revisión y la impugnación de los avalúos, aprobar el informe técnico de cálculo del efecto plusvalía; remitir el informe técnico a la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda; tramitar la revisión del cálculo del efecto plusvalía; y revisar y aceptar las propuestas de pago de la participación en plusvalía.

Que el Decreto 287 de 2021, le asignó a la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda, entre otras, las siguientes competencias: realizar los procedimientos internos para liquidar el efecto plusvalía; expedir el acto administrativo y notificar a los propietarios o poseedores; resolver los recursos de reposición contra dicho acto; solicitar la inscripción de la resolución de liquidación de la participación en la plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria; ajustar el monto de la participación correspondiente a cada predio, de acuerdo con la variación mensual del índice de precios al consumidor (IPC); expedir el acto administrativo de levantamiento del gravamen de participación en plusvalía; la remisión por competencia para adelantar el cobro coactivo de la participación en plusvalía teniendo como título ejecutivo la resolución de liquidación de la participación en la plusvalía.

Que las responsabilidades asignadas a la Secretaría de Planeación Municipal y a la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda, son susceptibles de ser optimizadas para hacer más eficiente la gestión y cobro de la participación en Plusvalía en el Municipio de Palmira, en tanto carecen de óptima distribución de responsabilidades que potencialicen las capacidades de las secretarías municipales involucradas.

DECRETO

Que el Decreto 287 de 2021, exige ser ajustado conforme a los cambios normativos contenidos en la Ley de vivienda Ley 2079 de 2021, asimismo la jurisprudencia constitucional contenida, en particular en lo relativa a la notificación en materia de plusvalía de que trata la sentencia C-035 del 29 de enero de 2014, Magistrado Ponente Dr. Luis Ernesto Vargas Silva.

Que para determinar de manera precisa las competencias a cargo de la Secretaría de Hacienda Municipal y la Secretaría de Planeación Municipal en materia de determinación del efecto plusvalía y establecer los lineamientos y para la determinación, la liquidación, la exigibilidad y el recaudo de la participación en plusvalía, así como desarrollar el procedimiento para regular los convenios de pago de la participación en plusvalía con obra pública, se hace necesario establecer un reglamento que reemplace el Decreto 287 de 2021.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TITULO I

DISPOSICIONES COMUNES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA GENERADA POR ACCIONES URBANÍSTICAS REGULATORIAS

CAPÍTULO I

Objeto

ARTÍCULO 1. Objeto. Definir los lineamientos y actualizar el procedimiento para la determinación y liquidación de la base gravable o efecto plusvalía, momentos de exigibilidad, discusión, liquidación de la participación en la plusvalía o cálculo del tributo, devolución y cobro, y el pago de la participación de plusvalía por obra pública por acciones urbanísticas regulatorias en el Municipio de Palmira.

CAPÍTULO II

Dependencias que intervienen en el proceso de determinación y liquidación de la base gravable o efecto plusvalía y liquidación de la participación en la plusvalía o cálculo del tributo en el Municipio de Palmira.

ARTÍCULO 2. Dependencias que intervienen en el proceso de determinación y liquidación de la base gravable o efecto plusvalía, en la liquidación o cálculo de la participación de la plusvalía. Las dependencias del municipio que determinarán y liquidarán la base gravable o el efecto plusvalía y realizarán la liquidación de la participación de la plusvalía o cálculo del tributo, son las siguientes:

- a. **Secretaría de Planeación Municipal** es la encargada de expedir los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, las acciones urbanísticas generadoras de la participación en la plusvalía derivada de las regulaciones urbanísticas y la determinación y liquidación de la base gravable o efecto plusvalía.

Para la expedición de los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial la Secretaría de Planeación Municipal deberá tener en cuenta los estudios y análisis de los hechos generadores de la participación en la plusvalía.

En el acto de expedición de la acción urbanística regulatoria que se identifique como generadora de la participación en la plusvalía, la Secretaría de Planeación Municipal procederá a ordenar con

DECRETO

el estudio técnico de soporte, la estimación del mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas a través de contratación con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Gestores Catastrales, o mediante peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas, el registro nacional de evaluadores o institucionales análogas.

En el mes de octubre de cada año la Secretaría de Planeación remitirá a la Secretaría de Hacienda una proyección de los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial que se proyectan expedir en el año siguiente, para que se incluya en el presupuesto anual de gastos, los recursos necesarios para realizar los avalúos que servirán para la determinación y liquidación del efecto plusvalía.

La Secretaría de Planeación será la encargada de proferir los actos administrativos de determinación y liquidación del efecto plusvalía por metro cuadrado aplicando lo regulado para el efecto en la Ley 388 de 1997 o la que modifique o adicione. Igualmente, será el organismo encargado de realizar los procesos de notificación y atender los recursos a los que haya lugar contra los actos administrativos de determinación y liquidación del efecto plusvalía correspondientes.

b. La Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda, es la encargada de expedir el recibo de pago a solicitud del interesado con la liquidación de la participación de plusvalía con base en el acto de determinación y liquidación del efecto plusvalía por metro cuadrado que emita la Secretaría de Planeación. Así mismo emitirá las liquidaciones oficiales de liquidación de la participación en plusvalía que constituyan título ejecutivo en aquellos casos donde el sujeto pasivo no cumpla con su obligación de pago de la participación en plusvalía.

CAPÍTULO III

Procedimiento para determinación y/o liquidación del efecto plusvalía o base gravable y liquidación de la participación de la plusvalía o cálculo del tributo

ARTÍCULO 3. Procedimiento para la expedición de la Resolución de determinación y/o liquidación del efecto plusvalía o base gravable. La Secretaría de Planeación, con base en los informes técnicos definitivos elaborados por los evaluadores contratados para tal efecto, con el listado que identifique plenamente los predios y con el resultado de las objeciones y/o impugnaciones si se dieron, liquidará, a más tardar dentro de los treinta días (30) hábiles siguientes a su recibo, el acto de determinación y/o liquidación del efecto plusvalía o efecto plusvalía por metro cuadrado de los inmuebles, de conformidad con lo determinado por el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y las normas reglamentarias.

La resolución de determinación y/o liquidación del efecto plusvalía o base gravable se notificará a los propietarios, poseedores, fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios, mediante el procedimiento de notificación que se señala en el Artículo 5 del presente Decreto.

ARTÍCULO 4. Contenido de la Resolución de determinación del efecto plusvalía o base gravable. El acto que determina el efecto plusvalía deberá contener por lo menos la siguiente información:

- a) La zona o subzona geoeconómica
- b) El hecho o los hechos generadores de la participación en plusvalía.
- c) El precio comercial inicial y el nuevo precio de referencia estimado para la respectiva zona o subzona.
- d) El cálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de área bruta, neta y útil.
- e) La tarifa de participación en plusvalía a aplicar.
- f) El cálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado.

DECRETO

- g) El listado de los predios beneficiarios del efecto plusvalía comprendidos dentro de la correspondiente zona o subzona, debidamente identificados.

PARÁGRAFO. Hace parte integral del acto de determinación del efecto plusvalía, el estudio técnico soporte de estimación del cálculo de los avalúos del efecto plusvalía.

ARTÍCULO 5. Procedimiento para publicación y notificación de la Resolución de determinación y liquidación del efecto plusvalía o base gravable. El acto administrativo que determina el efecto plusvalía se notificará a cada predio de manera principal mediante correo a la dirección de los predios, conforme a los Artículos 565 y 566-1 del Estatuto Tributario Nacional, tal como lo dispone el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

De manera subsidiaria cuando haya devoluciones del correo, de este acto se comunicará por un aviso en tres (3) avisos en ediciones dominicales de un diario de amplia circulación en el Municipio de Palmira y se identificará en el aviso el lugar de la página web del municipio en el cual reposa el acto de liquidación en su totalidad, y el informe técnico del cálculo que lo soporta. Igualmente, se publicará mediante la fijación de edicto en lugar visible de fácil acceso al público del edificio de la Alcaldía Municipal de Palmira donde se encuentre ubicada la Secretaría de Planeación; Asimismo, el edicto se fijará a más tardar el mismo día de la primera publicación en el diario de amplia circulación y se desfijará en el día hábil siguiente a la última publicación del diario de amplia circulación.

Los avisos deberán contener, como mínimo, la siguiente información: la identificación del predio a través de la nomenclatura oficial, folio de matrícula, el número y fecha del acto administrativo, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos, así como el lugar donde se puede consultar el acto administrativo y sus antecedentes, al igual que la página web en que puede ser consultado y descargado el mismo.

ARTÍCULO 6. Discusión contra la Resolución de determinación del efecto plusvalía o base gravable de la participación en plusvalía. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 76 del CPACA, dentro de los diez días hábiles siguientes a la notificación por correo, a la dirección del predio o a la desfijación del edicto de que trata el artículo anterior, el propietario del predio podrá interponer recurso de reposición ante la Secretaría de Planeación.

El recurso se resolverá conforme a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Para los fines de exigibilidad de la participación en plusvalía y publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de determinación del efecto plusvalía, la Secretaría de Planeación ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que se puedan expedir licencias urbanísticas, protocolizar y/o registrar actos de transferencia de dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado o constancia de pago que para el efecto emita la Tesorería General adscrita a la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda.

ARTÍCULO 7. Inscripción del efecto plusvalía. De conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, una vez expedidos y en firme los actos que determinan y liquidan el efecto plusvalía, la Secretaría de Planeación enviará copia de estos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva solicitando la inscripción del gravamen en los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Adicionalmente podrá remitir el acto a las curadurías urbanas y a la Secretaría de Hacienda, Subsecretaría de Ingresos y Tesorería para su información y control, con el fin que se ordene por parte de la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería el levantamiento de la inscripción cuando se acredite el pago total de la participación en plusvalía por el predio y se informe a las curadurías su pago en los momentos de exigibilidad ante ellas.

DECRETO

PARÁGRAFO. El acto de determinación del efecto plusvalía al que se refieren los artículos 80 y 81 de la Ley 388 de 1997, es un acto de determinación de la base gravable del tributo, y no constituye título ejecutivo de la obligación tributaria. Cuando se presente alguno de los momentos de exigibilidad del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, una vez esté en firme el acto de determinación del efecto plusvalía y se encuentre inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, a solicitud del interesado la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería expedirá el recibo de pago de la liquidación de la participación en plusvalía o cálculo del tributo.

CAPÍTULO IV

Momentos de exigibilidad de la Participación en plusvalía

ARTÍCULO 8. Momentos de exigibilidad de la participación en Plusvalía. De acuerdo con lo establecido por el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, 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 los momentos de exigibilidad establecidos en las regulaciones tributarias municipales vigentes.

En el caso de la solicitud de la licencia de construcción, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por área útil que señale el cálculo del efecto plusvalía, sobre el número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

En los casos de planes parciales que se desarrollen a través de unidades de gestión o unidades de actuación y que se haga exigible el tributo por la transferencia de dominio de uno de los bienes de la unidad, el pago del tributo se hará exigible para la totalidad de los predios de forma individual según su participación en el ejercicio de distribución de cargas y beneficios de la unidad y/o del plan parcial. Esto debe ser determinado desde el plan parcial. Para los planes parciales en los que no se haya realizado este ejercicio, la Secretaría de Planeación lo certificará para la liquidación del tributo. Para ello todos los propietarios de la unidad de actuación o de gestión deberán verificar la aceptación de la forma de distribución, a efecto de suscribir un convenio de pago por la totalidad de la plusvalía liquidada en el plan parcial.

PARÁGRAFO. Si por cualquier causa no se efectúa el pago del tributo de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, cuando la causa es la no liquidación e inscripción del tributo de plusvalía, la Secretaría de Planeación deberá adelantar el procedimiento establecido para determinar y liquidar el efecto de la plusvalía y la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda expedirá el recibo de pago o liquidación oficial en el plazo máximo de 5 años a los momentos de expedición de la acción urbanística generadora del tributo, y responderán solidariamente el poseedor y el propietario del predio al momento de la expedición de la acción urbanística, cuando fuere el caso.

CAPÍTULO V

Recibo de pago y ajuste del monto de la participación en plusvalía

ARTÍCULO 9. Actualización de valores. En los términos del artículo 56 del Acuerdo 016 de 2020 adicionado al Estatuto Tributario Municipal, los valores definitivos de la liquidación del efecto plusvalía o base gravable por metro cuadrado, se ajustará en el recibo oficial de pago y/o liquidación oficial por la Subsecretaría de ingresos y tesorería, con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) anual, causado desde el año siguiente al que quede en firme el acto de determinación y liquidación del efecto de plusvalía,

DECRETO

se calculara un ajuste anual con el índice que corresponda en cada año, a los meses de diciembre del año anterior y noviembre del año.

ARTÍCULO 10. Recibo de Pago de participación de la plusvalía. La Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda a solicitud de parte expedirá el recibo de pago una vez ocurra alguno de los momentos de exigibilidad del tributo, el cual otorgará el plazo de un mes para realizar el pago, vencido este término se liquidarán intereses de mora a la tasa tributaria vigente.

PARÁGRAFO 1. La Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda podrá, a solicitud de la parte interesada, expedir el recibo de pago con el valor a pagar por participación en plusvalía, aun cuando no exista la inscripción de la participación en el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo inmueble, siempre y cuando la plusvalía se encuentre determinada y liquidada con acto administrativo en firme.

PARÁGRAFO 2. El recibo de pago tendrá una vigencia de treinta (30) días calendario para su pago. Vencido este término el peticionario deberá solicitar la expedición de un nuevo recibo, que contendrá e cálculo del efecto con el ajuste del IPC.

PARÁGRAFO 3. La Subsecretaría de Ingresos y Tesorería aplicará la tarifa vigente contenida en el acto de liquidación del efecto plusvalía que debe corresponder a la vigente al momento de la expedición de la acción urbanística generadora del tributo.

ARTÍCULO 11. Liquidación oficial de la participación en plusvalía en el caso de cambio efectivo de uso del inmueble o de construcciones realizadas sin licencia. Si por cualquier causa el propietario o el poseedor desarrollan una urbanización o construcción sin licencia, o por cualquier motivo se produce un cambio efectivo de uso del inmueble, tendrá la obligación de iniciar y llevar hasta su terminación ante el Curador Urbano el trámite de reconocimiento de urbanizaciones y/o construcciones con todas sus consecuencias legales. La liquidación oficial de la participación en plusvalía se realizará liquidando intereses de mora, desde el momento en que debió haber solicitado la licencia de urbanización o construcción y el momento del pago de la participación en la plusvalía correspondiente. En todo caso el pago de la participación en la plusvalía será requisito previo para la expedición de la resolución de reconocimiento por parte del Curador Urbano, que para los efectos de este decreto se asimilará a la licencia, sin perjuicio de las correspondientes sanciones establecidas en la Ley 1801 de 2016 y en las demás normas legales.

En el evento en que se establezca un cambio efectivo en el uso del inmueble o una urbanización o construcción sin licencia, la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda independientemente del trámite de reconocimiento, a solicitud de la Secretaría de Planeación iniciará el trámite de liquidación oficial para constitución del título ejecutivo de la participación en la plusvalía de conformidad con la determinación y liquidación del efecto plusvalía realizada para la respectiva zona homogénea geoeconómica, liquidando para el efecto intereses de mora desde el momento en que se debió haber realizado el pago por parte del sujeto pasivo para su traslado a la Subsecretaría de Cobre Coactivo.

CAPÍTULO VI

Formas de pago de la plusvalía

ARTÍCULO 12. Formas de pago de la participación en plusvalía. La participación en la plusvalía podrá pagarse así:

1. En dinero, utilizando los medios de pago habilitados para el efecto.

DECRETO

2. Transfiriendo a favor del Municipio de Palmira o a una de sus entidades descentralizadas una porción del terreno del predio objeto de la participación en plusvalía, cuyo valor debe ser equivalente al monto de la participación en plusvalía liquidada e indexada.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas del área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente al municipio un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que el municipio adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización de Vivienda de Interés Prioritario determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, áreas de recreación y equipamientos sociales, 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, o en obras de infraestructura general de las mismas zonas generadoras de la participación en plusvalía en los términos del artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, en lo equivalente al monto de la plusvalía, previo convenio con la Administración Municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

PARÁGRAFO 1. Para utilizar las formas de pago debe existir solicitud previa del contribuyente y aceptación expresa de la propuesta por la Secretaría de Hacienda Municipal y la Secretaría de Planeación Municipal. En los eventos de que trata los numerales 2 y 3 se requerirá visto bueno de la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos y Servicios Generales. En los eventos de que trata los numerales 4 y 5 se requerirá además visto bueno de la Secretaría de Infraestructura y Renovación Urbana y Vivienda.

Los pagos en efectivo serán realizados conforme lo disponga la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda. Para las demás formas de pago debe existir solicitud previa escrita del contribuyente y aceptación expresa de la propuesta por la Secretaría de Planeación, la Secretaría de Infraestructura, la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos y Servicios Generales y la Secretaría de Hacienda Municipal, según corresponda como encargada de recibir el bien inmueble o la obra.

PARÁGRAFO 2. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

PARÁGRAFO 3. - 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 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 E.S.P.

PARÁGRAFO 4. En los eventos de que trata el numeral 2 y 4, se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado de conformidad con el artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

En los eventos de que trata el numeral 5, se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del diez por ciento (10%) del monto liquidado.

DECRETO

ARTÍCULO 13. Pago de la plusvalía con obra de infraestructura. Cuando se opte por el pago de la participación en plusvalía mediante la ejecución de obras de infraestructura a que hace referencia el numeral 5 del artículo anterior, el Municipio directamente o a través de las entidades descentralizadas que autorice en su jurisdicción a recibir cada tipo de obra, se vincularán como beneficiarias directamente o a través de la fiducia que autoriza el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, previa suscripción del convenio de pago correspondiente en el cual se definan las condiciones de cumplimiento de la obligación.

En el convenio de pago se señalará las condiciones técnicas definidas por el Municipio a través de la Secretaría de Infraestructura y Renovación y Vivienda o la entidad descentralizada beneficiaria de las obras, para la ejecución de las obligaciones, de acuerdo con la obra de infraestructura a adelantar, y las garantías y amparos que apliquen para el cumplimiento de las obligaciones inherentes a las obras, incluido su plazo de ejecución e interventoría de las obras, cuando aplique.

Durante la ejecución de la obra se podrá solicitar la licencia urbanística respectiva para el predio objeto de la participación en plusvalía, en cuyo caso, la licencia urbanística deberá señalar la obligación del interesado de cumplir con las condiciones aprobadas en el acto que aprueba el convenio de pago con obra pública y que en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria. Así mismo, en tanto esté en ejecución la obra de infraestructura conforme a lo acordado y así sea certificado por las entidades competentes beneficiarias de la obra, si se dan los momentos de exigibilidad por licenciamiento se podrá autorizar las licencias respectivas, por parte de las entidades del municipio intervinientes en el convenio.

ARTÍCULO 14. Formas de acreditar el pago de la participación para que proceda la expedición de licencias o el registro de transferencias de dominio. Para la expedición de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, así como para el registro de actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago total mediante la presentación de una copia del acto administrativo expedido por la Secretaría de Planeación y la constancia de pago o en su defecto, presentar un certificado expedido por la Tesorería General de Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda, en que conste que se ha producido el pago parcial requerido para el área autorizada en el caso de un desarrollo de construcción por etapas, o el pago anticipado en la ejecución de obras.

ARTÍCULO 15. Englobes y subdivisiones. En las zonas beneficiadas por plusvalía que en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, como acción urbanística generadora permitan un uso más rentable o un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano, se condicione el mayor aprovechamiento urbanístico generador del tributo, al englobe de un lote de terreno, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, en estos casos el recibo de pago será liquidado en el momento de la solicitud de licencia con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona homogénea geoeconómica de la acción urbanística generadora; para el efecto, se tendrán en cuenta las edificabilidades adicionales y/o los cambios de uso autorizados en la acción urbanística que autoriza a realizar el englobe.

En el evento de la subdivisión de un lote de terreno sobre el cual exista cálculo y liquidación del efecto plusvalía, los predios resultantes de la subdivisión serán objeto de la participación en plusvalía, la cual será en el momento de la solicitud de licencia con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona homogénea geoeconómica y el área respectiva.

Las Curadurías Urbanas están obligadas a reportar a la Secretaría de Planeación los englobes de que trata este artículo, para efectuar el cálculo del efecto de plusvalía en el predio resultante del englobe o de la subdivisión.

DECRETO

ARTÍCULO 16. Recaudo de la participación en plusvalía. El recaudo de la participación en plusvalía estará a cargo de la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda con base en la determinación y liquidación del efecto plusvalía y participación de la plusvalía que para tal efecto expida la Secretaría de Planeación, el pago se realizará a través de los recibos de pago, por los canales que para el efecto se dispongan.

ARTÍCULO 17. Acreditación del pago. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los curadores urbanos sólo podrán expedir licencias cuando el interesado demuestre el pago de la participación en plusvalía, so pena de incurrir en conductas disciplinarias según lo establecido en el Código Disciplinario Único y demás disposiciones que regulan la materia.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre inmuebles deberá acreditarse el pago de la participación en plusvalía, con las precisiones efectuadas en el presente Decreto so pena de incurrir en conductas disciplinarias según lo establecido en el Código Disciplinario Único y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO. Con el objeto de adelantar un control, la Secretaría de Hacienda, Subsecretaría de Ingresos y Tesorería en uso de sus facultades de fiscalización y sancionatoria, podrá solicitar a los curadores y/o a los notarios información relacionada con actos y negocios jurídicos en los cuales se deba acreditar el pago de la participación en plusvalía, con el fin de efectuar el análisis de la información y demás estudios necesarios para el debido control del pago de la participación.

Cuando del análisis de la información y demás estudios que se realicen se evidencie que, a pesar de la exigibilidad del pago, este no se acreditó ante el curador y/o notario, se iniciará el trámite de liquidación oficial y constitución del título ejecutivo de la participación en la plusvalía de conformidad con la determinación y liquidación del efecto plusvalía realizada para la respectiva zona homogénea geoeconómica, liquidando para el efecto intereses de mora desde el momento en que se debió haber realizado el pago por parte del sujeto pasivo para su traslado a la Subsecretaría de Cobro Coactivo

La Secretaría de Planeación podrá participar en la construcción de un sistema de información de control, poniendo al servicio de la Secretaría de Hacienda la información de control de las licencias urbanísticas que lleve a los curadores, para lo cual, en conjunto con el área encargada del sistema de información catastral, podrán georreferenciar por predio las licencias expedidas y el pago de los tributos de delineación urbana, participación en plusvalía.

ARTÍCULO 18. Levantamiento del gravamen. Dentro de los quince (15) días siguientes al recaudo de la participación en plusvalía para la totalidad de la participación de plusvalía del respectivo predio, la Subsecretaría de Ingresos y Tesorería de la Secretaría de Hacienda ordenará el levantamiento de la anotación del gravamen ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

PARÁGRAFO. Tratándose de revocatoria de actos administrativos a través de los cuales se liquida el efecto plusvalía, la Secretaría de Planeación solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el respectivo levantamiento de la anotación correspondiente al gravamen, una vez quede en firme dicha decisión.

ARTÍCULO 19. Destinación del recaudo. La destinación del recaudo de la plusvalía se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021.

ARTÍCULO 20. Exclusiones. De conformidad con lo establecido en el Artículo 61 del Acuerdo 016 de 2020, Se excluye del cobro del tributo de participación en plusvalía:

DECRETO

1. La transferencia de dominio cuando se origine por procesos de enajenación voluntaria, forzosa y/o expropiación a favor del Municipio, la sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del dominio y cesión anticipada obligatoria a favor de Palmira.
2. Cuando se trate de licencias de construcción en las modalidades de modificación, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición no será exigible el tributo, siempre y cuando se conserve el uso y edificabilidad del inmueble en las condiciones con que fue aprobado. Para los bienes de interés cultural Municipal y Nacional podrán modificar su uso original sin ser susceptibles de la exigibilidad de la plusvalía.
3. Tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, la liquidación se deberá efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal e inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que en las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción, excepto cuando se trate de la primera transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria con posterioridad a la constitución de la propiedad horizontal, caso en el cual se debe exigir el pago de la participación de la plusvalía anotada.

PARÁGRAFO. Para efecto del trámite de verificación de la exención o exclusión de la Participación en Plusvalía previo concepto de la ocurrencia de las circunstancias de los numerales 2 y 3 del presente artículo por la Secretaría de Planeación, la Subsecretaria de ingresos y tesorería ordenará aplicar la exención. La del numeral primero deberá ser verificada por la entidad responsable del proceso de expropiación en el municipio, las demás por su revisión en la escritura objeto de transferencia de dominio.

ARTÍCULO 21. Exoneraciones. De conformidad con lo establecido en el artículo 60 del Acuerdo 016 de 2020, se exonera del cobro de la participación en plusvalía los inmuebles en tratamiento de Renovación urbana, y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) conforme a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 22. Publicación y contenido del informe anual de seguimiento de la captura de plusvalías por acciones urbanísticas de decisiones administrativas. La Secretaría de Planeación presentará anualmente al terminar el primer trimestre de cada año, al alcalde Municipal un informe de seguimiento a la implementación, aplicación, destinación y uso de los recursos de participación en Plusvalía.

CAPÍTULO VII

Procedimiento para suscribir el convenio de pago de plusvalía a través de la ejecución de obras de interés público

ARTÍCULO 23. Obras financiables a través del pago de la participación en plusvalía a través de la ejecución de obras de interés público. Las obras a financiar a través del pago de la participación en plusvalía de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 84 de la ley 388 de 1997 y el artículo 59 del Acuerdo Municipal 016 de 2020, serán las obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para vivienda de interés prioritario, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, u obras de carga general de las zonas generadoras de la participación, que estén contempladas para ejecutar en el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y/o en el Plan de Desarrollo Municipal.

DECRETO

Artículo 24. Manifestación de interés. Sujetos pasivos y/o responsables del pago de la participación en plusvalía en el Municipio de Palmira, podrán optar por el pago de la participación en plusvalía mediante la ejecución de obras de interés público, para lo cual deberán manifestar su interés ante la administración municipal.

Las obras podrán ejecutarse por fases o etapas entendidas estas cómo la división del proyecto en hitos cuya ejecución puede realizarse, conforme con el presupuesto y cronograma de ejecución que se apruebe por parte de la Administración.

Para los efectos del presente artículo, los sujetos pasivos y /o responsables del pago del tributo deberán dirigir una solicitud por escrito al Municipio de Palmira, a través de la Secretaría de Planeación atendiendo al cumplimiento, como mínimo, de los siguientes requisitos:

1. Manifestación escrita del interés para ofertar el pago de la participación en plusvalía a través de la ejecución de obras de interés público. En el caso de personas jurídicas, la manifestación de interés deberá ir acompañada de una certificación de la junta directiva u órgano que haga sus veces, en la que se faculte al representante legal para optar por el mecanismo de pago de la participación en plusvalía mediante la ejecución de obras de interés público en el Municipio de Palmira. Dicha certificación deberá aprobar igualmente que la persona jurídica tiene la capacidad jurídica y financiera para estructurar dicha iniciativa e incurrir en los gastos correspondientes a la ejecución de dicha obra.
2. Enunciar el Proyecto con el cual se pretende el pago del tributo. En el evento que la obra pueda ejecutarse por fases o etapas, el solicitante podrá manifestar su interés de desarrollar una o varias de estas.
3. Presupuesto estimado de la obra a nivel de factibilidad, a desarrollar sobre la cual se determinará el valor del convenio de pago. Si los estudios de factibilidad y diseño los tiene adelantados el municipio, sobre la base de estos debe presentar el particular una propuesta de ejecución, la cual debe ser aprobada por la Secretaría de Infraestructura y/o la Secretaría responsable del proyecto.

PARÁGRAFO 1. Las obras podrán ejecutarse por fases o etapas entendidas estas cómo la división del proyecto en hitos cuya ejecución puede realizarse, conforme con el presupuesto y cronograma de ejecución que se apruebe por parte de la administración municipal y/o el interventor en marco del convenio suscrito para la ejecución de la obra como forma de pago de la plusvalía

PARÁGRAFO 2. Si varios solicitantes tienen el interés en financiar una misma obra en forma conjunta, además del cumplimiento de los requisitos indicados en el presente Artículo, en los términos del artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, se deberán señalar la constitución de un fideicomiso en el cual sea beneficiario el municipio y/o las entidades responsables del control de la obra y el pago de la participación en plusvalía, las actividades y responsabilidades a cargo de cada uno, la asignación de las cargas tributarias que se deriven de la ejecución de la obra y del convenio, así como el porcentaje de participación en la ejecución de la obra para el reconocimiento del pago de la plusvalía estableciendo así la responsabilidad solidaria por la finalización obra.

ARTÍCULO 25. Término para resolver la solicitud. Una vez radicada la manifestación de interés ante la Secretaría Planeación o quien haga sus veces, esta contará con un término de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de radicación para emitir un concepto de pertinencia a través del cual se viabilizará la iniciativa por parte del Municipio de Palmira.

DECRETO

En caso de que la información contenida en la solicitud o sus documentos anexos se encuentre incompleta, a través de oficio se solicitará al solicitante que allegue en el término de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual a la inicial, la información estimada como faltante.

Si el solicitante no allega la documentación en el término anteriormente otorgado, la solicitud se entenderá desistida, sin perjuicio que presente posteriormente una nueva solicitud.

PARÁGRAFO. La Secretaría de Planeación oficiará a la Secretaría de Hacienda, a la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda y a aquellas entidades y dependencias que considere necesario para que en el término de diez (10) días hábiles rindan su concepto de pertinencia de la propuesta conforme a las competencias de cada dependencia. Una vez recopiladas las respuestas se convocará, de considerarlo necesario, por parte de la Secretaría de Planeación a las dependencias requeridas a un Comité previo de aclaración y precisión para emitir el concepto unificado de pertinencia.

En el evento en que alguna de las entidades anteriormente mencionadas, no emita concepto de pertinencia en el término señalado, este podrá ser emitido por la Secretaría de Planeación con los pronunciamientos con los que cuente al momento del vencimiento del término señalado en el primer inciso del presente artículo y citara a Comité para presentar su posición y tomar decisión.

En el evento en que las dependencias anteriormente mencionadas no emitan el concepto de pertinencia de la solicitud en el término señalado, se configurará silencio administrativo negativo.

CAPÍTULO VIII

Convenio de pago de participación en plusvalía a través de la ejecución de obras de interés público.

ARTÍCULO 26. Convenio. La administración municipal de Palmira suscribirá un convenio de pago con el solicitante interesado en el pago de la Participación en plusvalía mediante la ejecución de obras de interés público, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del concepto de pertinencia del que trata el presente Decreto.

PARÁGRAFO. Objeto del convenio. Una vez la administración municipal emita concepto de pertinencia del que trata el artículo 25 del presente decreto, el solicitante y el Municipio de Palmira en cabeza de la Secretaría de Planeación, la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, y la Subsecretaría de Cobro Coactivo de la Secretaría de Hacienda, suscribirán un convenio cuyo objeto será el pago de la participación en plusvalía a través de la ejecución de la obra de interés público, con base en las especificaciones, cronograma y presupuesto presentado por el sujeto pasivo y/o responsable de pago y revisado y aprobados por el Municipio de Palmira.

Los contratos derivados que se suscriban por parte del particular, para la ejecución del convenio, así como las reglas para la solución de controversias contractuales se regirán por las disposiciones del derecho privado.

Una vez suscrito el Convenio al que se refiere el presente Artículo se podrán vincular a otros terceros interesados en ejecutar la obra, entendidos éstos como responsables del pago para cuyo efecto éstos se subrogarán en las obligaciones adquiridas por el solicitante o suscribiente del convenio.

En este evento, será necesario modificar el Convenio a través de otrosí para efectos de establecer:

- i) Las actividades y responsabilidades a cargo de cada uno de los suscribientes del Convenio,
- ii) La asignación de las cargas tributarias que se deriven de la ejecución de la obra y,

DECRETO

- iii) El porcentaje de participación en la ejecución de la obra para el reconocimiento del pago del tributo a través de la ejecución de obras de interés público.
- iv) La constitución de una fiducia, para recibir los pagos de las obras a ejecutar por cada sujeto pasivo o los recursos como se acuerde, en desarrollo del artículo 32 de la Ley 2079 de 2021.

ARTÍCULO 27: Condiciones del convenio. La Secretaría de Planeación con el apoyo de la dependencia a la que funcionalmente corresponda el proyecto a ejecutar, definirán dentro de la minuta del convenio a suscribir con el solicitante las cláusulas necesarias para garantizar la ejecución de la obra de interés público que deberá contener como mínimo:

1. Identificación de las partes que suscriben el convenio,
2. Objeto del convenio, estableciendo las obras o compromisos de inversión adquiridos por el solicitante. En caso de que se ejecute la obra por fases o etapas, se deberán determinar las mismas dentro del convenio,
3. Constitución del fideicomiso de administración de recursos de ser necesario cuando se ejecute entre varios contribuyentes,
4. Valor del convenio,
5. Plazo de ejecución,
6. Recursos y/o garantías admisibles a través de vinculados económicos, de entidades financieras o aseguradoras de reconocida idoneidad con los que se financiará la obra,
7. Gerencia del proyecto. En caso de realizarse la obra por más de dos personas se deberá plantear una gerencia del proyecto,
8. Obligaciones generales y especiales de las partes,
9. Cronograma para la ejecución de la obra,
10. Condiciones de recibo a satisfacción y entrega de la obra,
11. Interventoría de la obra,
12. Garantías que se deben constituir para la ejecución de la obra,
13. Supervisión del convenio,
14. Causales de terminación del convenio,
15. Eximentes de responsabilidad,
16. Reglas de adición, prórroga, modificación o cesión del convenio,
17. Constitución de un comité como órgano de administración y seguimiento del convenio;
18. Régimen sancionatorio en caso de incumplimiento;
19. Solución de controversias contractuales y cláusula compromisoria,
20. Indemnidad,
21. inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés,
22. Liquidación del convenio,
23. Domicilio contractual, notificaciones,
24. Perfeccionamiento y ejecución, y
25. Las demás disposiciones que garanticen los objetivos y alcances de la obra de infraestructura.

PARÁGRAFO. De considerarlo pertinente cuando haya más de un ejecutante de obra de una misma obra pública, para pagar la plusvalía a través de la ejecución de una obra pública, se podrá constituir una fiducia para administración del proyecto en los términos del artículo 32 de la Ley 2079 de 2021. La sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo para efectos de la administración de los recursos en los términos del presente Decreto, deberá informar a esta entidad el monto de los aportes recibidos por concepto de los pagos anticipados de la Participación en plusvalía

ARTÍCULO 28: Fases del convenio. El Convenio al que hace referencia el presente capítulo será desarrollado cómo mínimo en las siguientes fases:

Fase I: Fase aprobación estudios y diseños de la obra

DECRETO

Fase II: Fase de aprobación términos del convenio.

Fase III Construcción de la obra

Fase IV: Entrega de la obra.

ARTÍCULO 29: Fase I: Estudios y diseños de la obra. Esta fase iniciará desde la presentación y/o validación por parte del privado y de la Secretaría de Infraestructura y/o secretaria responsable, de la propuesta de obra con su cronograma de ejecución y terminará con la aprobación por parte de la Secretaría de Infraestructura y/o secretaria responsable del proyecto de las condiciones de ejecución de la obra, tendrá una duración máxima de hasta cuatro (4) meses si los diseños y estudios de las obras los ofrece el particular, y de 15 días hábiles si los estudios y diseños son de la administración municipal para acordar con el particular las etapas y cronograma de ejecución para presentar al comité a aprobación.

Las finalidades de esta fase como mínimo serán las siguientes:

1. Elaboración de los diseños de detalle de la obra a ejecutar como pago en especie de la Participación en plusvalía.
2. Definición del cronograma y presupuesto requerido para la construcción de la obra de interés público.
3. Aprobación de los diseños de detalle de la obra por parte de la secretaria de infraestructura y/o de la secretaria responsable del proyecto.
4. Aprobación del presupuesto y flujo de inversión de la obra por parte de la secretaria de infraestructura.
5. Aprobación de los tipos pólizas que se exigirán y de la interventoría.

PARÁGRAFO 1: El valor total del proyecto podrá contener los gastos en estudios, diseños conceptuales y definitivos, interventoría, los costos de las pólizas en los que se incurrirá para la estructuración del proyecto financiable así como los costos y gastos derivados de la celebración, ejecución y liquidación del contrato de fiducia de administración y pagos en el que se administran los recursos del que trata el Capítulo IV del presente Decreto de ser necesario.

PARÁGRAFO 2: En el caso que las obras se ejecuten por fases o etapas, entendiendo estas como, la división del proyecto en hitos cuya ejecución puede realizarse en forma independiente y autónoma, los diseños de detalle, el cronograma, el presupuesto y flujo de inversión se planteará únicamente para la fase o fases a desarrollar.

ARTÍCULO 30. Fase II: Aprobación de término del convenio de pago por obra del tributo de participación en plusvalía. En esta etapa se deberá tener determinado y calculado por la Secretaría de Planeación a través de una Resolución ejecutoriada el cálculo del efecto plusvalía del que es responsable el contribuyente y si se han dado momentos de exigibilidad y no se ha pagado el tributo, el acto de liquidación oficial que se hubiere hecho exigible y la proyección del cálculo del proyecto urbano total si este se va a ejecutar por etapas aprobado por la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Hacienda por solicitud del contribuyente. También se deberá contar con los estudios y diseños aprobados por la Secretaría de Infraestructura, para consignar la forma de ejecución, plazos, valor y garantía y la forma de verificación del valor total o parcial según el plazo de ejecución de la obra.

La Secretaría de Planeación y la de infraestructura, coordinaran la estructuración del convenio de pago, que presente de propuesta en el formato que se entregue al solicitante, y la Dirección de Contratación Pública del Municipio revisará las condiciones del mismo.

DECRETO

PARÁGRAFO. En caso de que, se vinculen terceros interesados en ejecutar la obra de forma posterior a la suscripción del Convenio y luego de definidas las condiciones señaladas, estos últimos se vincularán a través de un nuevo convenio o de otro sí y se revisara la necesidad de la constitución de un fideicomiso y con su aporte adquirirán la calidad de Fideicomitentes.

Los solicitantes serán solidariamente responsables entre sí por el cumplimiento de la obligación de aportar los recursos al Fideicomiso y de ejecutar la obra en las condiciones pactadas. En caso de incumplimiento de alguno de los solicitantes, el Convenio prestará mérito ejecutivo, de manera que las partes de este podrán exigir el cumplimiento a la parte incumplida. El Municipio de Palmira participará en el fideicomiso como beneficiario y para ello designará en el convenio, a las personas que participarán en su nombre en este fideicomiso, para revisión y control en la aprobación de los diseños definitivos, en la ejecución y avance de la obra en los términos propuestos en el convenio y en la recepción de la obra para determinar el cierre y liquidación con el costo final de la misma.

ARTÍCULO 31. Fase III: Construcción de la obra. Esta fase inicia por el solicitante del convenio de pago, una vez suscrito el convenio, a partir del día siguiente en que culmine la fase de estudios y diseños y se cuentan con la información de las Secretarías de Planeación y de Hacienda sobre el valor total proyectado a liquidar del tributo de participación en plusvalía, y terminará con la entrega a satisfacción de las obras, en los términos del convenio; previo visto bueno del interventor. En todo caso, deberá respetar los tiempos estimados en el cronograma aprobado en la fase I.

Las obras se ejecutarán por cuenta y riesgo del solicitante y se contratarán con cargo a sus recursos o a los que se aporten al patrimonio autónomo que se constituya en los casos que se ejecute una obra entre varios solicitantes.

En el evento que se vinculen terceros interesados en ejecutar la obra, entendidos éstos como sujetos pasivos y/o responsables del pago de la participación en plusvalía, éstos se subrogarán en las obligaciones adquiridas por el solicitante o suscribiente del convenio. En este caso, los solicitantes serán responsables solidariamente por el cumplimiento de la obligación de ejecución de la obra. En caso de incumplimiento de alguno de los solicitantes, los otros asumirán la obligación de ejecución de obra, y podrán exigir el cumplimiento a la parte incumplida.

El solicitante asume plena, total y exclusiva responsabilidad por la negociación, celebración, ejecución, terminación y liquidación de todos los contratos y subcontratos requeridos para la ejecución de las obras y en consecuencia no vinculan al Municipio de Palmira ni a sus dependencias que suscriban el convenio principal.

PARÁGRAFO. En el evento que se vinculen terceros interesados en ejecutar la obra, entendidos estos sujetos pasivos y/o responsables del pago de la plusvalía, éstos se subrogarán en las obligaciones adquiridas por el solicitante o suscribiente del convenio.

En este caso, los solicitantes serán responsables solidariamente por el cumplimiento de la obligación de ejecución de la obra. En caso de incumplimiento de alguno de los solicitantes, los otros asumirán la obligación de ejecución de obra, y podrán exigir el cumplimiento a la parte incumplida.

ARTÍCULO 32. Fase IV: Entrega de la obra. Una vez se haya ejecutado la obra a cargo del solicitante o solicitantes en los términos previstos en el convenio, dentro de los quince (15) días siguientes a la expedición del recibido a satisfacción por parte de la interventoría, con la identificación del costo total de la obra, y remitido el informe a las entidades, el supervisor designado del convenio emitirá un certificado de satisfacción del cumplimiento y ejecución del proyecto. De igual forma, estas dependencias deberán elaborar, en coordinación con el contribuyente, el acta de entrega de la obra y demás actos jurídicos y/o

DECRETO

notariales a que haya lugar conforme con lo previsto en el convenio, con la finalidad de realizar la transferencia de dominio de la obra a favor del Municipio de Palmira.

La Secretaría de Planeación, Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda y la Dirección de Contratación Pública y de ser el caso si hay entrega de bienes inmuebles la Subsecretaria de Gestión de recursos físicos y servicios generales del Municipio de Palmira deberán recibir la obra a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de satisfacción de la obra.

Emitida la certificación, la Subsecretaría de Gestión de recursos físicos y servicios generales, adelantaran los trámites tendientes a realizar la transferencia de dominio de la obra por parte del contribuyente y a favor del Municipio de Palmira. Esta actuación administrativa se adelantará con base en el acta de entrega de la obra la cual deberá describir la obra que se entrega y las responsabilidades del receptor de estas.

PARÁGRAFO. Satisfacción de la obligación tributaria. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de entrega de la obra y de acuerdo con los hitos pactados en el convenio, la Secretaría de Infraestructura y/o la responsable de la ejecución de la obra, remitirá a la Secretaría de Hacienda Subsecretaria de Ingresos y Tesorería, una certificación sobre el cumplimiento del convenio o de los hitos para efectos del pago de la Participación en plusvalía. La certificación deberá contener:

- a) Nombre y número de identificación tributaria -NIT del contribuyente o contribuyentes que suscribieron el convenio, y el valor de sus correspondientes aportes.
- b) Nombre del proyecto.
- c) Valor del proyecto.
- d) Fecha de entrega de la obra o hito.
- e) Recibo a satisfacción de la obra por parte de la interventoría del Proyecto.
- f) Valor final de la obra o de los hitos correspondientes recibidos.
- g) Fotocopia del acto administrativo que aprobó la suscripción del convenio con el solicitante y, de ser el caso, del acto administrativo de modificación.
- h) Certificado de satisfacción del cumplimiento del proyecto expedido por la secretaria de infraestructura.

Con esta certificación la Subsecretaria de Ingresos y Tesorería ordenara a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o quien haga sus veces levantar la inscripción de la participación en plusvalía de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios con los que se satisface el pago total del tributo, y certificara a las curadurías el pago del tributo en los momentos de exigibilidad del tributo a cargo del sujeto pasivo responsable de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 33. Garantías. Previo a la ejecución de las obras, el solicitante o el contratista a cargo de la obra, deberá constituir a favor del Municipio de Palmira, una póliza de cumplimiento cuyo valor de la prima hará parte de los costos del proyecto, que ampare como mínimo:

La estabilidad y calidad de la obra por el 30% del valor del contrato de obra con una vigencia igual al término de su duración y cinco (5) años más.

Responsabilidad civil extracontractual por el 20% del valor del contrato de obra, por el tiempo de ejecución del contrato y tres (3) meses más.

PARÁGRAFO. El pago de la prima por la póliza de cumplimiento podrá ser incluido dentro del presupuesto general de la obra a financiar y por tanto hará parte del pago anticipado de la Participación en plusvalía.

DECRETO

ARTÍCULO 34. Interventoría de la obra. Cuando el seguimiento del contrato de ejecución de la obra suponga conocimiento especializado o cuando la complejidad o extensión de esta lo justifiquen, en el convenio a suscribir entre el Municipio de Palmira o la entidad que esta indique y el solicitante, se deberá aprobar la contratación de una interventoría.

Los costos de interventoría deberán incluirse dentro de los costos totales del proyecto y esta será seleccionada y contratada por la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se contrate para efectos de la administración de los recursos en los términos del artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, con base en los términos de referencia elaborados por ella, basados en los lineamientos enviados por la entidad municipal competente.

El valor de la interventoría se obtendrá de determinar la labor que cumplirá la persona natural o jurídica, esto es la de controlar, exigir y verificar la ejecución y cumplimiento del contrato de obra, así como las especificaciones técnicas del mismo, dentro de los parámetros de costo, tiempo, calidad y legalidad conforme a lo que se establezca en los contratos celebrados para la ejecución de la obra.

PARÁGRAFO. Para efectos de la entrega de la obra al Municipio de Palmira a través de la Secretaria de Infraestructura, la interventoría será responsable de verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas, el cronograma de ejecución, presupuesto y flujo de inversión previamente aprobados por la entidad, y deberá emitir informe o visto bueno para el recibo de las obras.

ARTÍCULO 35. Modificaciones y adiciones al convenio. Cuando el solicitante, previo a la finalización de la ejecución de la obra, solicite al Municipio de Palmira modificaciones y adiciones al convenio, la administración municipal dentro de los quince (15) días hábiles siguientes procederá a revisar la solicitud y tomará la decisión que corresponda, la cual deberá ser notificada al solicitante. En caso de que la administración municipal considere procedente realizar ajustes o modificaciones al convenio, se procederá a suscribir un otrosí al convenio inicialmente suscrito con el solicitante.

PARÁGRAFO. En todo caso la solicitud del contribuyente deberá contener la respectiva justificación técnica, financiera y jurídica en que sustenta su petición de modificación del convenio, así como con el respectivo visto bueno del interventor, cuando cuente con interventoría.

ARTÍCULO 36. Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, y deroga el Decreto 287 de 2021, y demás normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Palmira – Valle del Cauca, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).



OSCAR EDUARDO ESCOBAR GARCÍA
Alcalde Municipal

Proyecto: Diego Fernando Ochoa Roa – Subsecretario de Planeación Territorial
Revisó: Alejandra Cardona Duque – Secretaria Jurídica
Aprobó: Maria Eugenia Figueroa Velez- Secretaria de Hacienda
Victoria Naranjo Duque- Directora de Contratación Pública
Martha Cecilia Gualteros Castro – Secretaria de Planeación