

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO**

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las otorgadas en el artículo 315 de la Constitución Política Colombiana, la Ley 388 de 1997, los Artículos 91 y 93 de la Ley 1437 de 2011, Decreto Único reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo 287 de 2015 y el Acuerdo 393 de 2019.

**CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo con el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento generando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, para lo cual esta participación se destinará a la defensa y fomento de interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y en general el territorio municipal.

Que, de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia son atribuciones del Alcalde municipal hacer cumplir las Constitución, la ley, los decretos nacionales, las ordenanzas y acuerdos del concejo.

Que, la Constitución Política de Colombia en su Artículo 317 establece que solo los municipios tendrán la facultad de gravar la propiedad inmueble, a su vez el Artículo 338 faculta a los Concejos Municipales a imponer contribuciones fiscales, las cuales deberán estar contenidas en acuerdos donde se fijará directamente los sujetos activos y pasivos como los hechos y la base gravable.

La Ley 388 de 1997 en su artículo 13 numeral 10 señala lo siguiente:

*"...10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9a de 1989...."*

Que, el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 facultó a los Concejos Municipales para expedir las normas para la aplicación de la participación en plusvalía de sus respectivos territorios.

Que, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997 establecen los hechos generadores de la plusvalía y el procedimiento para liquidar el efecto de cada uno.

DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

Que, el Decreto 1420 de 1998, señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la determinación del efecto plusvalía, así como el pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.

Que, mediante Resolución 620 de 2008, expedida por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI -IGAC-, se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997.

Que, los artículos 25, 26 y 27 de la resolución 620 de 2008 establecen el procedimiento para el cálculo del efecto en plusvalía en los Artículos 25 y 27.

Que, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 son hechos generadores de la participación en plusvalía los siguientes: 1. Incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos.

Que, el artículo 79 de la Ley 388 de 1997 establece que los Concejos Municipales, por iniciativa del Alcalde, establecerán la tarifa de la contribución por participación que se imputará a la plusvalía generada la cual podrá oscilar entre el 30% y el 50%, el cual establece lo siguiente:

**"ARTICULO 79. MONTO DE LA PARTICIPACION** Los Concejos Municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles."

Que, el artículo 202 del Acuerdo 393 de 2019, estatuto de rentas del municipio de Villavicencio, fijó la tarifa del 40% para liquidar la participación en plusvalía para el Municipio de Villavicencio generadas por sus acciones urbanísticas respecto de cada uno de los inmuebles que hagan parte del área de reglamentación o de la zona de influencia.

Que, el artículo 203 del Acuerdo 393 de 2019 determinó las competencias para determinar el efecto plusvalía y la liquidación de la participación.

Que, de conformidad con el artículo 208 del Acuerdo 393 de 2019, se faculta al Alcalde Municipal para que en el evento de considerarse necesario reglamente el CAPITULO XIII de este acuerdo.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

Que en mérito de lo anterior,

**DECRETA**

**CAPÍTULO I  
DEL EFECTO DE PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 1. OBJETIVO.** El presente decreto tiene como objetivo establecer los lineamientos, procedimientos y las competencias para la determinación, liquidación del efecto plusvalía, liquidación y recaudo de la participación en la plusvalía, así como reglamentar las formas de pago, de acuerdo con las disposiciones que se señalan en el presente decreto.

**ARTÍCULO 2.- HECHOS GENERADORES.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de Ley 388 de 1997, que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor edificabilidad, de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Son hechos generadores los siguientes de conformidad con los artículos 74:

2.1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

2.3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción.

**PARÁGRAFO.** El procedimiento para liquidar el efecto plusvalía será el establecido en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 expedida por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI -IGAC-, o en su defecto por la norma que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**ARTÍCULO 3. DELEGACIÓN.** Delegar la liquidación del efecto plusvalía en el Secretario (a) de Planeación Municipal. Igualmente, delegar la liquidación de la participación en plusvalía en el Secretario (a) de Hacienda. Esta delegación incluye la expedición de los respectivos actos administrativos.

**ARTÍCULO 4. COMPETENCIAS.** La competencia para calcular y liquidar el efecto plusvalía, así como la participación en plusvalía, corresponden a:

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

**A) LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA**

1. La Secretaría de Planeación, solicitará y adelantará todos los aspectos técnicos necesarios para establecer el valor comercial por metro cuadrado del terreno antes de la acción urbanística y el nuevo precio de referencia por metro cuadrado de suelo de zonas beneficiarias a los hechos generadores de la participación en la plusvalía, que permitan efectuar la estimación y cálculo del efecto y la participación.
2. La Secretaría de Planeación será la encargada de efectuar mediante acto administrativo la liquidación del efecto de plusvalía, generada con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio.
3. La Secretaría de Planeación será la encargada de efectuar mediante acto administrativo la liquidación del efecto de plusvalía, generada con la aprobación de los planes parciales.
4. La Secretaría de Planeación conocerá y resolverá los recursos de reposición contra el acto administrativo que liquida el efecto plusvalía.

**B) LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

1. La Secretaría de Hacienda será la encargada de efectuar la liquidación de la participación en la plusvalía generada con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio, de los planes parciales o demás instrumentos que lo desarrollen.

**CAPÍTULO II  
DEL CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 5. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL EFECTO DE PLUSVALÍA.**  
Una vez se constituyan los hechos generadores de la participación en la plusvalía como consecuencia de la acción urbanística del ordenamiento municipal, la Secretaría de Planeación Municipal adelantará los aspectos técnicos necesarios para determinar el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas.

**PARÁGRAFO.** Los aspectos técnicos deben contener como mínimo el estudio técnico, el cálculo realizado, la metodología empleada, la fórmula del cálculo y la fuente de los datos que servirán como base para la correspondiente liquidación, elementos que deben estar contenidos en el acto Administrativo que liquide el efecto plusvalía.

**ARTÍCULO 6. ELEMENTOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.**  
El efecto en plusvalía se determinará teniendo en cuenta, entre otras disposiciones, lo previsto en los artículos 75 al 78 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

**PARÁGRAFO 1.** Cuando un instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial sea modificado y, en consecuencia, se verifique en una zona o subzona beneficiaria al menos uno de los hechos generadores previstos en este Decreto, se efectuará el cálculo del efecto en plusvalía comparando la situación normativa nueva y la que es objeto de modificación en el respectivo instrumento, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el presente Decreto.

En todos los casos, para la determinación, liquidación y actualización de la participación en la plusvalía se tendrá en consideración la existencia de liquidaciones derivadas de hechos generadores previos.

**PARÁGRAFO 2.** En los planes parciales en los que se desarrollen proyectos de renovación urbana, donde la titularidad del predio corresponda a un particular, la Secretaría de Planeación Municipal adelantará los estudios técnicos para calcular el efecto y participación en plusvalía.

**ARTÍCULO 7. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.** Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación, la Secretaría de Planeación realizará los procedimientos internos necesarios para liquidar el efecto plusvalía causado por metro cuadrado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicar las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Acuerdo 393 de 2019, o la norma que la modifique, adicione o sustituya y los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997.

A partir del momento en que la Secretaría que le corresponda el trámite disponga de la liquidación del efecto plusvalía, deberá proyectar el acto administrativo que lo contenga y contra este procederá el recurso de reposición de conformidad con la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 8. EXPEDICIÓN, NOTIFICACIÓN, PUBLICACIÓN Y RECURSOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.** El acto administrativo que liquida el efecto en plusvalía se notificará de manera personal o mediante correo electrónico, de conformidad con los artículos 565 y 566-1 del Estatuto Tributario Nacional y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Villavicencio, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía, conforme a lo previsto en el artículo 81 y 82 de la Ley 388 de 1997, y lo indicado en la sentencia C-035 de 2014.

Los avisos deberán contener, como mínimo, la siguiente información: la identificación del predio mediante el 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.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

Cualquier propietario o poseedor de inmueble objeto de aplicación de participación en la plusvalía podrá solicitar mediante recurso de reposición que la administración Municipal revise el efecto en plusvalía estimado por metro cuadrado y podrá solicitar un nuevo avalúo; para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha en la que se interponga el recurso de acuerdo con lo estipulado en el artículo 82 de la Ley 388 de 1997.

Los recursos de reposición que no planteen revisión del efecto plusvalía estimado por metro cuadrado se decidirán de en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011. La Secretaría de Planeación será la competente para resolver el recurso de reposición contra el acto administrativo que liquide el efecto plusvalía.

Para los fines de exigibilidad de la participación y publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto en 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 registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado o constancia de pago que para el efecto emita la Secretaría de Hacienda.

**ARTÍCULO 9. INFORMES Y COPIAS.** Una vez en firme los actos administrativos que liquidan el efecto en plusvalía, la Secretaría de Planeación enviará copia de los mismos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio solicitando la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

**CAPÍTULO III**

**LIQUIDACIÓN, EXIGIBILIDAD Y FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, Y RECAUDO.**

**LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 10. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** La Secretaría de Hacienda, a través de la Dirección de Impuestos Municipales, o quien haga sus veces, debe liquidar la participación en plusvalía. La Dirección de Impuestos Municipales, previa información suministrada por la Secretaría de Planeación, deberá aplicar la tarifa de la participación, establecida en el artículo 202 del Acuerdo 393 de 2019 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique, al producto entre el efecto plusvalía por metro cuadrado y el área objeto de la contribución por participación en plusvalía, una vez sea exigible de conformidad con el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997 y el artículo precedente.

**ARTÍCULO 11. EXIGIBILIDAD DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

Conforme a lo establecido en 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

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

13.1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el presente Decreto.

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

13.3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

13.4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO 1.** En los proyectos de renovación urbana, para los propietarios originales que conserven la titularidad de sus derechos en el proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible con la expedición de la respectiva licencia urbanística de la unidad de actuación urbanística o de gestión, según sea el caso. Para efectos de la aplicación de este artículo, se entenderá por propietarios originales aquellos que cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad vigente.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando se solicite una licencia de urbanismo o de construcción para el desarrollo por etapas de un proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible para la etapa autorizada por la respectiva licencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.5.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

**PARÁGRAFO 3.** En el evento previsto en el numeral 13.3 de este artículo, la Secretaría de Hacienda oficiará a la Secretaría de Planeación municipal para que se sirva determinar el área objeto de la participación en plusvalía.

**PARÁGRAFO 4.** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones contempladas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, se deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 12. NOTIFICACIÓN Y RECURSO DE LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** El acto administrativo que liquide la participación en plusvalía deber ser notificado conforme el Estatuto Tributario Nacional y contra esta

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

liquidación de la participación en plusvalía procede el recurso de reconsideración en los términos señalados en el artículo 722 del Estatuto Tributario Nacional.

**ARTÍCULO 13. RECAUDO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** El recaudo de la participación en plusvalía se hará a través de la Dirección de Impuestos o quien haga sus veces, con base en el recibo o formato de pago que para el efecto expida este despacho.

**ARTÍCULO 14. 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.

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 adelantará el cobro coactivo de la participación en plusvalía teniendo como título ejecutivo el acto administrativo de liquidación expedido por la Secretaría de Hacienda.

**ARTÍCULO 15. LEVANTAMIENTO DEL GRAVAMEN.** Dentro de los cinco (5) días siguientes al recaudo de la participación en plusvalía para el respectivo predio, 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, la Secretaría de Hacienda, según corresponda, solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva el levantamiento de la anotación correspondiente al gravamen, una vez quede en firme la respectiva decisión.

**ARTÍCULO 16. EXONERACIONES.** Se exonera del cobro de la participación en plusvalía:

16.1 Los proyectos que desarrolle PIEDEMONTE E.I.C.M, antes VILLAVIVIENDA, en inmuebles de su propiedad destinados a Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) siempre y cuando dicho beneficio sea trasladado a los compradores de esta vivienda, de conformidad con el artículo 209 del Acuerdo 393 de 2019 o la norma que la modifique, adicione o sustituya,

16.2 Los bienes cuyo titular sea el Municipio de Villavicencio, de conformidad con el artículo 208 del Acuerdo 393 de 2019 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

**ARTÍCULO 17. ACTUALIZACIÓN DEL EFECTO EN PLUSVALÍA.** A solicitud de parte del contribuyente, y una vez tengan lugar cualquiera de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 Ley 388 de 1997, la Secretaría de Hacienda expedirá el acto administrativo que ajustare el monto de la participación en plusvalía de acuerdo con la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de la liquidación de la participación, conforme con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO.** La Secretaría de Hacienda podrá, a solicitud de la parte interesada, expedir el formato o recibo para el pago de la participación en plusvalía, aun cuando no exista la inscripción de la participación en el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo inmueble, siempre y cuando el efecto en plusvalía se encuentre liquidada y en firme.

**CAPÍTULO IV**  
**FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 18. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas, según las reglas establecidas en este Decreto:

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

18.2. Transfiriendo a favor del 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 en plusvalía 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 la administración tendrá en cuenta el avalúo comercial corporativo que deberá aportar el solicitante para tal efecto.

18.3. 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.

18.4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial 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.

18.5. 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

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

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.

18.6 Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada.

**PARÁGRAFO 1.** En los eventos de que tratan los numerales 18.2 y 18.4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del (5%) del monto liquidado, en los eventos previstos en el numeral 18.6 se aplicará un descuento del (10%) del mismo.

**PARÁGRAFO 2.** Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada, siguiendo el procedimiento y cumpliendo con los requisitos establecidos en este Decreto.

**PARÁGRAFO 3.** Cuando los actos administrativos o instrumentos que contemplen la acción urbanística contentiva de hechos generadores de plusvalía establezcan sistemas de reparto equitativos de cargas y beneficios, que permitan aumentar la edificabilidad por encima de índices de construcción básicos, por asumir las cargas generales de que tratan los artículos 38 de la Ley 388 de 1997, 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan, la participación en plusvalía se determinará y liquidará sobre el índice de construcción básico, y no se incluirá los derechos de edificabilidad adicional que le fueron otorgados por asumir las cargas generales, según se defina en el acto administrativo o instrumento.

**PARÁGRAFO 4.** Las obras financiadas con pago en especie de recursos de plusvalía de los servicios de acueducto y alcantarillado definidas en el numeral 17.5 del presente artículo, deberán ejecutarse con base en los estudios aprobados por la EAAV, la cual será la encargada de recibirlas, operarlas y mantenerlas. La propiedad de las obras de acueducto y alcantarillado serán entregadas a la EAAV.

**ARTÍCULO 19. PAGO DE LA PLUSVALÍA EN DINERO.** El monto de la participación en plusvalía podrá pagarse en dinero, aplicando la tarifa establecida en el artículo 202 del Acuerdo 393 de 2019 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 20. PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN ESPECIE.** El pago de la plusvalía en especie será procedente en los siguientes eventos:

20.1. Transfiriendo a favor del Municipio o a una de sus entidades descentralizadas que se encuentre dentro de sus funciones la ejecución de obras de carga general y el desarrollo de vivienda de interés prioritario, 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 o indexada.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

20.2 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.

20.3. Reconociendo formalmente a la entidad territorial 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.

20.4. 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.

20.5 Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada.

**ARTÍCULO 21. TRANSFERENCIA A FAVOR DEL MUNICIPIO O A UNA DE SUS ENTIDADES DESCENTRALIZADAS, DE UNA PORCIÓN DEL PREDIO OBJETO DE LA MISMA, DEL VALOR EQUIVALENTE A SU MONTO O MEDIANTE LA TRANSFERENCIA DE UNA PORCIÓN DEL TERRENO POR TERRENOS LOCALIZADOS EN OTRAS ZONAS DEL ÁREA URBANA.** Una vez quede ejecutoriada la liquidación de la participación en plusvalía, el interesado podrá manifestar ante la Secretaría de Hacienda la intención clara y expresa de entregar en dación en pago parte del predio o el predio que se encuentra dentro de la zona o subzona beneficiaria, u otro predio localizado en otras zonas del área urbana de la ciudad, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes, para lo cual deberá:

21.1. Identificar el inmueble mediante manzana catastral, debidamente acotado, con el folio de matrícula inmobiliaria, acompañando el Certificado de Tradición y Libertad con una vigencia no superior a treinta (30) días; igualmente el predio deberá estar al día en impuestos, y debidamente saneado en su propiedad, sin gravámenes y/o limitaciones de dominio.

21.2. 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.

21.3. Anexar un avalúo comercial corporativo del inmueble elaborado por una lonja, de acuerdo con la metodología establecida en el artículo 2.2.23.1 del Decreto 1170 de 2015 y siguientes.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

Cuando se encuentre radicada la solicitud con el cumplimiento de lo previsto en el presente artículo, la Secretaría de Hacienda remitirá la solicitud a la Secretaría de Planeación para que esta emita concepto técnico una vez se haya hecho la revisión técnica y jurídica, el cual mediante nota interna deberá ser remitido a la Secretaría de Hacienda.

Emitido el concepto técnico para el pago de la participación en plusvalía en especie, la Secretaría de Hacienda expedirá dentro de los veinte (20) días siguientes a su recibo, acto administrativo en el cual se resuelve si se acepta o no el pago en especie de la participación en plusvalía.

**PARÁGRAFO 1.** Como criterio de valoración de la solicitud de pago en especie por transferencia se deberá tener en cuenta que la entrega de la parte o de la totalidad de un predio representa algún beneficio para el municipio de conformidad con el Plan de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial y demás instrumentos de planeación que los desarrollen y complementen.

**PARÁGRAFO 2.** A quien se le haya negado el pago de la participación en plusvalía en especie mediante la transferencia de predios o declarado el desistimiento tácito de que trata el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, podrá elevarla nuevamente y por una sola vez en la misma anualidad, subsanando los errores evidenciados. De existir otra manifestación negativa sobre la propuesta, no habrá lugar a realizar el pago en especie y deberá acogerse al pago en dinero en los términos del presente Decreto.

**ARTÍCULO 22. PAGO EN ESPECIE MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.** El interesado podrá pagar la participación en plusvalía mediante la ejecución de las obras de qué trata el numeral 20.4 del artículo 20 de este Decreto por un valor equivalente al monto de la participación en plusvalía. Para el efecto, el interesado deberá presentar ante la Secretaría de Hacienda las propuestas de ejecución de obras, por su cuenta, riesgo y asumiendo la totalidad de los costos que esto implique, sin que esto genere compromiso u obligación de aprobación de la propuesta por parte del Municipio.

La Secretaría de Hacienda oficiará a la Secretaría de Infraestructura para que se sirva convocar al Comité Técnico de Plusvalía para viabilizar y dar concepto sobre la propuesta presentada por el contribuyente.

Sólo serán revisadas las propuestas de proyectos presentados por el interesado que cumplan los requisitos específicos que, a nivel de factibilidad, hubiesen sido definidos previamente por la entidad competente para el desarrollo de sus proyectos.

En tal virtud, los proyectos de los interesados deberán incluir, como mínimo, el modelo financiero, detallado y formulado, que fundamente el valor del proyecto, la descripción detallada de las fases, el plazo y la justificación del mismo, el análisis de riesgos asociados a éste, los estudios de impacto ambiental, económico y social, y estudios de factibilidad técnica, económica, ambiental, predial, financiera y jurídica del proyecto. También deberá anexar los documentos que acrediten su capacidad jurídica, financiera o de potencial

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

financiación, de experiencia en inversión o de estructuración de proyectos o para desarrollarlos y el valor de la estructuración de éstos.

La Secretaría del Infraestructura, de conformidad con lo definido por el Comité Técnico de Plusvalía, establecerá las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para la ejecución de la obra, las cuales quedarán contempladas en el contrato de obra para tal fin se suscriba con el contribuyente, y ese contrato será remitido a la Secretaría de Hacienda municipal para la suscripción del acuerdo de pago contenido en un acto administrativo.

**PARÁGRAFO 1.** No podrán presentarse propuestas de pagos en especie, 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 del Municipio o desembolsos de recursos del presupuesto Municipal.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando existan varios proponentes para la ejecución de un mismo proyecto de obra o para el pago en transferencia de un bien inmueble, las solicitudes se resolverán aplicando el derecho de turno, sin perjuicio de la posibilidad de que acuerde ejecutar de manera conjunta la obra.

Cuando la ejecución de una obra sea conjuntamente realizada por dos 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 evento de un incumplimiento, la exigencia inmediata del pago total de la participación se realizará en el mismo monto en que se hubiesen asociado o participado los interesados para la ejecución de la obra.

**ARTÍCULO 23. CONTENIDO MÍNIMO DEL ACTO ADMINISTRATIVO MEDIANTE EL CUAL SE ACEPTA EL PAGO DE LA PLUSVALÍA EN ESPECIE.** El acto administrativo mediante el cual se acepte el pago de la participación en plusvalía en especie establecerá como mínimo las siguientes condiciones, según la modalidad de pago de que trata el artículo 19:

23.1. Tratándose del pago de la plusvalía de que trata los numerales 20.1 y 20.2 del artículo 20 de este Decreto, se deberá establecer que el interesado deberá entregar materialmente el predio a la PIEDEMONTA EICM o la Secretaría de Desarrollo Institucional cuando sea el caso de conformidad con las funciones establecidas de cada entidad. Cuando se trate de predios destinados al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario PIEDEMONTA EICM, quien posteriormente deberá elevar a escritura pública dentro de los treinta (30) días calendario siguientes el acto de transferencia de dominio del respectivo predio a favor del Municipio y solicitar el registro de la transferencia en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos respectiva.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

PIEDEMONTA EICM o la Secretaría de Desarrollo Institucional cuando sea el caso de conformidad con las funciones establecidas de cada entidad, emitirá un documento en el cual dejará constancia del recibo material del predio, en lo que respecta a las condiciones de área, localización y destinación.

Entregado el predio, será obligación del interesado radicar ante la Secretaría de Hacienda, copia del documento de recibo a satisfacción emitido por la PIEDEMONTA EICM o La Secretaría de Desarrollo Institucional, y de la escritura pública respectiva con su constancia de registro en el certificado de tradición y libertad, para que emita la constancia de pago del efecto plusvalía y se disponga lo pertinente para el levantamiento de la inscripción, si a ello hubiere lugar.

23.2. Tratándose del pago de la plusvalía de que trata el numeral 20.3 del artículo 20 de este Decreto, incluirá la obligación de suscribir el respectivo convenio entre la entidad pública y el interesado, dentro de los dos meses siguientes a su firmeza. El convenio que se suscriba deberá desarrollar, como mínimo, lo siguiente:

23.2.1. 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.

23.2.2. Las obligaciones generales y específicas a cargo del interesado, acorde con los lineamientos en materia de estudios y diseños que defina la entidad competente.

23.2.3. 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.

23.2.4. Las condiciones para la entrega de las obras y la certificación del recibo de la obra.

23.2.5. Las condiciones de accesibilidad y movilidad de los predios y demás áreas vecinas.

23.2.6. Las obligaciones en materia de elementos, equipos y materiales.

23.2.7. 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.

23.2.8. Las garantías y los montos que debe constituir el interesado a favor de la (s) entidad (es) pública (s), 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.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

23.2.9. Constancia expresa que ante incumplimientos en la ejecución total o parcial de la obra, el cobro de la participación en plusvalía se hará en dinero con las indexaciones correspondientes.

**ARTÍCULO 24. INTERVENTORÍA DE LA OBRA PARA EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN ESPECIE.** La obra que se ejecute como pago de la participación en plusvalía en especie deberá contar con una supervisión o interventoría, la cual deberá velar porque los estudios, diseños y las obras que se ejecuten cumplan con las condiciones establecidas por la entidad pública competente y las demás disposiciones legales y técnicas vigentes, así como las que para el efecto se establezca por parte de la entidad competente en el marco del convenio que trata este Decreto.

Las obligaciones específicas de la supervisión o interventoría y el proceso de selección de la misma, serán establecidas en el marco del convenio. 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 25. FACULTADES Y DEBERES DE LOS INTERVENTORES.** La supervisión o interventoría de la obra objeto de pago en especie de la participación en plusvalía, implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento por el interesado que suscribió el convenio respectivo frente a las obligaciones a su cargo.

Los supervisores o 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 en especie, y deberán mantener informada a la entidad pública que recibirá la obra de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el pago, o cuando tal incumplimiento se presente.

**ARTÍCULO 26. CERTIFICACIÓN DE PAGO.** Ejecutada la obra, el interesado deberá radicar ante la Secretaría de Hacienda, copia del documento de recibo a satisfacción emitido por la Secretaría de Infraestructura, entidad encargada de la obra en los términos del presente Decreto y, en caso de ser necesario, copia registrada de la Escritura Pública de transferencia de derecho del dominio, para que emita la constancia de pago definitiva del efecto plusvalía y se disponga lo pertinente para el levantamiento de la inscripción ante la Oficina de Instrumentos Públicos.

Durante la ejecución de la obra, el interesado podrá solicitar la licencia urbanística respectiva para el predio objeto de la participación en plusvalía. En este caso, la licencia urbanística deberá señalar la obligación del interesado de cumplir con las condiciones aprobadas en el acto administrativo que aprueba el pago en especie y que en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.

**DECRETO No. 1000-24-435 DE 2020**

"Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones".

**CAPÍTULO VI**

**OTRAS DISPOSICIONES**

**ARTÍCULO 27. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Los recursos provenientes del pago de la participación en plusvalía tendrán la destinación regulada en el artículo 204 del Acuerdo 393 de 2019 y el artículo 85 de la Ley 388 de 1997, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**ARTÍCULO 28. TRANSICIÓN.** Para la correcta aplicación del presente Decreto se tendrá en cuenta el siguiente régimen de transición:

Para la exigibilidad y el cobro de la participación del efecto plusvalía para 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 393 de 2019 y el 417 de 2020, sin perjuicio que el interesado pueda proponer el pago de la participación del efecto plusvalía en especie, conforme con las condiciones establecidas en este Decreto.

**ARTÍCULO 29. COMUNICACIONES.** Una vez adquiera firmeza el presente acto, se remitirá copia del mismo a las Curadurías Urbanas de Villavicencio.

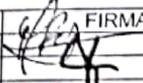
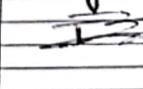
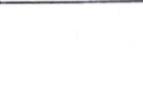
**ARTÍCULO 30. VIGENCIA.** El presente Decreto rige a partir de su promulgación.

Dado en el Municipio de Villavicencio, a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre de 2020.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JUAN FELIPE HARMAN ORTIZ**  
**ALCALDE DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO**

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V.B: Mario Alberto Romero Arismendy	Secretario de Planeación Municipal	
V.B: Cesar Alberto Rodriguez Paramo	Secretario de Hacienda Municipal	
V.B: Jose Leonardo Rincón Castro	Jefe Oficina Jurídica	
Revisó: Daniela Bermudez Echeverri	Directora de Ordenamiento Territorial	
Revisó: Cesar Charry Castellanos	Director de Impuestos Municipales	
Revisó: Jhonathan A. Garzón León	Contratista Dirección de Impuestos	