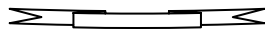




CONCEJO DE  
SANTIAGO DE CALI



***ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003***

***“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS  
PARA LA APLICACION DE LA PARTICIPACION EN LA  
PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE  
CALI”***



## **CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI**



**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

### **“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”**

El Concejo de Santiago de Cali, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las consagradas en los artículos 58, 82, 287 de la Carta Política y en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios,

#### **ACUERDA**

#### **TITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO 1°:**

**OBJETO.-** El presente Acuerdo tiene por objeto establecer las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el Municipio de Santiago de Cali, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Política, en el Capítulo IX, Artículos 73 a 90, de la Ley 388 de 1.997 y en sus Decretos Reglamentarios, así como en los Artículos 519 a 523 del Acuerdo 069 del 2000 mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

##### **ARTÍCULO 2°:**

**CONCEPTO DE PLUSVALÍA.-** Para todos los efectos de este Acuerdo, se entiende por plusvalía urbana el incremento del precio comercial del suelo de un predio urbano, suburbano o de expansión causado por una acción urbanística del Municipio, cuya concreción sea el resultado de las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollan y/o complementan.

##### **ARTÍCULO 3°:**

**PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Entiéndese por Participación en Plusvalía la proporción del incremento en el precio comercial del suelo de un predio, como resultado de la acción urbanística

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

generadora, que le corresponde al Municipio de acuerdo con las normas para la aplicación de la participación en la Plusvalía que se establecen en el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 4°:**

**HECHOS GENERADORES.-** De conformidad con lo establecido en los Artículos 74, 87 y 114 de la Ley 388 de 1.997, las acciones urbanísticas que configuran hechos generadores que dan derecho al Municipio a participar en las plusvalías resultantes, son los siguientes:

1. La 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 a la vez.
4. Las obras públicas de acuerdo a lo contemplado en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.
5. Las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo de Macroproyectos urbanos en los términos establecidos en el artículo 114 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO:**

Para la correcta tipificación de los hechos generadores así como para la posterior estimación y liquidación de la Participación en Plusvalía, se tomarán en cuenta los siguientes conceptos urbanísticos:

1. Cambio de uso: Es la modificación normativa que autoriza destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea, a uno o varios usos diferentes a los actualmente permitidos por las normas vigentes.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

2. Aprovechamiento del Suelo: Es la definición normativa que autoriza la urbanización y/o la construcción de los inmuebles que forman parte de una zona o subzona geoeconómica homogénea, a través de la determinación de los índices de ocupación y de construcción. Se entiende por aprovechamiento existente, el que corresponde a los índices de ocupación y construcción, efectivamente existentes o predominantes en una zona o subzona geoeconómica homogénea al momento de la realización del avalúo.
3. Indices de Ocupación: Es el cuociente que representa la proporción de suelo que puede ser ocupado en edificación bajo cubierta, con respecto al área neta urbanizable del predio. Expresa el porcentaje máximo de suelo de cada predio que puede ser destinada a edificación, descontada las superficies correspondientes a afectaciones para el sistema vial así como para espacios y servicios públicos.
4. Indices de Construcción: Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

**ARTÍCULO 5°:**

**ACUMULACIÓN DE HECHOS GENERADORES.**

Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón a decisiones administrativas de que trata el parágrafo 1 del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados cuando a ello hubiere lugar.

En las memorias de los avalúos practicados para estimar la plusvalía se dejará constancia de la metodología empleada para este efecto.

**ARTÍCULO 6°:**

**SUJETO PASIVO.-** El sujeto pasivo de la participación es el propietario o poseedor del predio beneficiado con el efecto plusvalía.

Responderán solidariamente por el pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del mismo. Así mismo serán sujetos

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

pasivos solidarios aquellos en cuyo favor se expida la licencia de parcelación, urbanización o construcción en cualesquiera de sus modalidades.

**ARTÍCULO 7°:**

**DETERMINACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN.-** En concordancia con lo establecido en el Artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial y otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 8°:**

**EFFECTO PLUSVALÍA POR METRO CUADRADO.** La estimación del mayor precio por metro cuadrado de terreno, producido por causa del hecho o los hechos generadores, sobre una zona o subzona geoeconómica homogénea constituye el efecto plusvalía por metro cuadrado.

**ARTÍCULO 9°:**

**BASE GRAVABLE.** La diferencia entre el precio comercial del suelo de un predio después del hecho generador y antes de él, constituye la base gravable de la participación en plusvalía.

Dicha base gravable es equivalente al efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo, estimado para la respectiva zona o subzona económica homogénea, multiplicado por el número de metros cuadrados del área objeto de la participación de cada uno de los predios comprendidos dentro de dicha zona o subzona.

**PARÁGRAFO:**

En el evento que porciones de un predio determinando resulten localizadas en mas de una zona o subzona geoeconómica homogénea, la base gravables se calculará a prorrata del área objeto de la participación definida en el Artículo 7º del presente Acuerdo.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

**ARTÍCULO 10°:** **PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN PLUSVALIA.** Conforme lo ordena el artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el porcentaje aplicable en el Municipio de Santiago de Cali por concepto de la participación en la plusvalía, será del treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

**ARTICULO 11°:** **CAUSACIÓN.-** La participación en plusvalía se causa en el momento en que entra en vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial, o los instrumentos que lo desarrollan y concretan los hechos generadores.

De conformidad con lo establecido en los Artículos 521 y 522 del Acuerdo 069 del 2000, en las áreas beneficiarias de hechos generadores explícitamente delimitadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, la participación se causa y se concreta con la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, en todos aquellos casos en que conjuntamente con la norma urbanística general se han determinado las normas específicas que señalan, según sea el caso, el área objeto de la participación, índices de ocupación, índices de construcción, alturas, tamaños de predios, densidades prediales y usos permitidos. En los demás casos, en donde las normas sobre usos o tratamientos requieren la determinación posterior de estos parámetros a través de la Fichas Normativas, y/o la aplicación de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, o la adopción de Planes Parciales, los hechos generadores se concretan con la adopción del respectivo instrumento en el cual se particulariza la norma y se delimita su ámbito de aplicación.

En las demás actuaciones urbanísticas autorizadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la Ley 388 de 1997, la participación en plusvalía se causa en el momento de la adopción del instrumento previsto en la Ley o en el Plan de Ordenamiento.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

**PARÁGRAFO°:**

Al tenor de lo preceptuado en el Acuerdo 069 del 2000, los que se enumeran a continuación son actos e instrumentos que desarrollan y complementan el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali:

1. Los Decretos mediante los cuales se adoptan y reglamentan los Planes Parciales.
2. El acto mediante el cual el Alcalde aprueba la delimitación y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.
3. La adopción de normas urbanísticas complementarias a través de la expedición de Fichas Normativas para el correspondiente polígono normativo, o para las subáreas de manejo que lo conforman.
4. La regulación de actividades permitidas y no permitidas en los distintos sectores diferenciables al interior de un área de actividad, de acuerdo con la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos.
5. Los actos mediante los cuales el Departamento Administrativo de Planeación Municipal aprueba los Esquemas Básicos de Implantación.
6. El Concepto de Uso del Suelo expedido por la autoridad municipal competente.
7. La resoluciones motivadas que establecen y delimitan las Áreas de Actividad de Centralidad.
8. Los actos mediante los cuales se adoptan los Programas de Reordenamiento previstos en el Artículo 273 del Plan de Ordenamiento Territorial.
9. La adopción de Programas, Proyectos Estratégicos y Planes Especiales previstos en el Título V del Libro I del Plan de Ordenamiento Territorial.
10. La autorización expedida por Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que permite Incrementos en Altura por Liberación de

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

Espacio Público en un predio específico, de conformidad con lo previsto en el Artículo 389 del Plan de Ordenamiento Territorial.

11. Los demás Instrumentos de Planeación adoptados de conformidad con el Artículo 507 del Plan de Ordenamiento Territorial, así como los Macroproyectos Urbanos que se adopten de acuerdo con el Artículo 114 de la Ley 388 de 1997 y que sean conformes con las Políticas Generales contenidas en el Capítulo 2 del Título II, Libro I, y las Políticas Urbanas de Corto y Mediano Plazo del Capítulo 1, Libro II del Componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

**ARTICULO 12°:**

**AVALUOS.-** Para determinar el precio comercial de los predios antes y después de la adopción de las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores del mayor valor, se realizarán avalúos por zonas geoeconómicas homogéneas, observando los criterios y procedimientos de cálculo del efecto plusvalía de conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley 388 de 1997, en sus Decretos Reglamentarios y el Decreto 1420 de 1998.

Dichos avalúos se ejecutarán por la Subdirección de Impuestos, Rentas y Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda del Municipio, a solicitud del Alcalde, o el funcionario a quien el delegue. En el evento que la subdirección de Catastro no esté en condiciones de efectuar directamente los avalúos requeridos, estos podrán solicitarse, previa justificación técnica, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a peritos debidamente inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz o instituciones análogas, reconocidas de acuerdo con las regulaciones que rigen las actividades de evaluación de inmuebles.

Es obligación de la autoridad municipal competente disponer la apropiación de los recursos indispensables para ejecutar los avalúos y solicitarlos dentro de los plazos previstos por la Ley. Así mismo, las autoridades municipales



**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

competentes deberán garantizar su ejecución, dentro de los plazos requeridos.

La prestación de servicios técnicos para la elaboración de avalúos se hará de conformidad con las normas legales vigentes.

**PARÁGRAFO:**

En el oficio en el cual el Alcalde o su delegado solicite la ejecución de los correspondientes avalúos, se incluirán planos que delimiten las áreas presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores, según lo estatuido en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollarán y concretarán. Los planos deberán estar en escala 1:5.000 o, en su defecto, se deberá entregar la delimitación precisa de los sectores por coordenadas geodésicas y vértices, los cuales deben ser aportados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Subdirección de Ordenamiento Territorial y Servicios Públicos.

**ARTÍCULO 13°:**

**SOLICITUD DE LOS AVALÚOS.-** En caso de modificación del Plan de Ordenamiento Territorial, el Alcalde deberá solicitar los avalúos de conformidad a lo preceptuado en el Artículo 80 de la Ley 388 de 1998, acatando los términos establecidos en dicha norma.

Sin perjuicio de esta regla de carácter general, su correcta aplicación tomará en cuenta los siguientes eventos:

1. Cuando se solicite estimar el efecto plusvalía resultado de hechos generadores ya concretados con la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial o de las revisiones que de él se efectúen, se podrá solicitar, simultáneamente, que se estime el precio comercial inicial de aquellas zonas en las cuales las normas generales sobre usos y tratamientos, prevean que también se autorizarán nuevos usos más rentables o mayores aprovechamientos del suelo. Una vez sea adoptada la respectiva norma, a través de la expedición de las fichas normativas o de los correspondientes instrumentos

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

complementarios, se procederá a estimar el nuevo precio comercial de referencia.

2. En caso que la concreción del hecho generador tenga ocurrencia con posterioridad a la fecha de adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, a través de instrumentos como planes parciales, unidades de actuación urbanística, fichas normativas, esquemas de implantación u otros que lo desarrollen y/o complementen, sujetos a la consideración y/o previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, este dará aviso a la autoridad competente, con suficiente antelación de la decisión definitiva que adoptará en la materia, para que proceda a solicitar oportunamente la ejecución de los avalúos, y la correspondiente estimación del efecto plusvalía.

Si previamente, y con arreglo a lo contemplado en el numeral 1 de este Artículo, ya se han fijado los precios comerciales iniciales para todas o algunas de las zonas beneficiarias de los hechos generadores, sólo será obligatorio efectuar en estas los procedimientos adicionales requeridos para determinar el efecto plusvalía.

3. Dado que las normas específicas para suelos rurales clasificados como suburbanos, permiten diferentes modalidades de aprovechamiento dentro de una misma área, los avalúos y la estimación del efecto plusvalía, podrán solicitarse en el momento en que el propietario o el agente responsable del proyecto concrete la modalidad de aprovechamiento que utilizará, y oficie a la administración para que liquide la correspondiente participación.

**ARTÍCULO 14°:**

**ZONAS GEOECONOMICAS HOMOGÉNEAS.-**

Los avalúos se realizarán por Zonas Geoeconómicas Homogéneas en concordancia con el Artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

Para el efecto, las Zonas Geoeconómicas Homogéneas son aquellas delimitadas por la Subdirección de Impuestos, Rentas y Catastro, según la metodología y los parámetros vigentes. En el evento que en algún sector del suelo urbano, suburbano o de expansión no hayan sido delimitadas, la autoridad competente dará aviso a la Subdirección de Impuestos, Rentas y Catastro del propósito de adoptar decisiones urbanísticas sobre el sector, para que proceda a aplicar la metodología que posibilita su delimitación.

En todo caso, si en el Plan de Ordenamiento Territorial ya han sido incorporadas decisiones que incluyan áreas para las cuales no se hayan hecho las correspondientes delimitaciones, estas se ejecutarán dentro del mismo lapso previsto para la ejecución de los avalúos.

**ARTÍCULO 15°:**

**METODOLOGÍA GENERAL PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.-** El evaluador para estimar el efecto plusvalía lo hará ateniéndose a los criterios y procedimientos de la Resolución 0762 de 1998 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si este lo encontrara válido lo adoptará por Resolución de carácter general

Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o mas de los métodos enunciados en el inciso anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

**ARTÍCULO 16°:**

**PREDIOS ATÍPICOS.-** Si dentro de una zona o subzona se identifican predios atípicos, sea por su configuración, localización, topografía y los demás factores contenidos en las normas vigentes, tales

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

predios podrán ser sustraídos del estimativo general de precios, con el fin de avaluarlos de manera independiente. En tal caso, el avaluador consignará en la respectiva memoria, los criterios y factores que tuvo en consideración para tomar dicha decisión.

**TITULO II**

**DIRECTRICES ESPECIFICAS PARA LA EJECUCIÓN DE AVALÚOS**

**SECCIÓN I**

**AVALÚOS EN SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 17°:**

**DETERMINACIÓN DEL PRECIO COMERCIAL INICIAL.-** De conformidad con lo establecido en el Artículo 75 de la Ley 388 de 1997, el avalúo para determinar el precio comercial inicial de los suelos clasificados como suelos de expansión urbana, se hará considerando exclusivamente las características propias de su condición rural. En consecuencia, sólo se tomarán en cuenta los usos rurales y los demás existentes que se hubieren implantado en la zona o subzona homogénea autorizados por normas anteriores. Como factor de referencia para estimar el precio comercial inicial máximo que podrían alcanzar estos terrenos antes del hecho generador, se asumirá el cultivo de mayor rendimiento que podría realizarse allí, de acuerdo con la localización y la aptitud de los suelos.

**ARTÍCULO 18°:**

**DETERMINACIÓN DEL NUEVO PRECIO COMERCIAL DE REFERENCIA ANTES DE LA ADOPCIÓN DE PLANES PARCIALES.-** De conformidad con el numeral 9 del Artículo 13 y el numeral 1.4 del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como con los Artículos 281 y 282 del Acuerdo 069 del 2000, el nuevo precio comercial de referencia se determinará tomando en consideración las directrices y parámetros adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial, para la formulación de Planes Parciales en suelos de expansión. Para el efecto, el avaluador construirá un modelo de ocupación y

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

aprovechamiento del suelo tomando en cuenta las siguientes directrices:

1. El uso menos rentable al cual podrá ser destinada virtualmente la totalidad del área de un Plan Parcial es el de Vivienda de Interés Social.
2. Los parámetros sobre tamaño mínimo del lote, e índices de ocupación y construcción, corresponden a los establecidos para agrupaciones unifamiliares y multifamiliares de vivienda de Interés Social para predios entre 20 y 30 hectáreas, sin transferencias.
3. El área neta urbanizable resultante, deberá respetar íntegramente las normas generales para la generación de espacio público en el tratamiento de desarrollo.

Con estos y los demás factores y parámetros que usualmente deben ser contemplados en los procedimientos avaluatorios, se determinará el nuevo precio comercial de referencia el cual con estos parámetros, resultará equivalente al precio mínimo que podrán alcanzar los suelos de la respectiva zona o subzona homogénea.

**ARTÍCULO 19°:**

**NUEVOS PRECIOS COMERCIALES DE REFERENCIA EN PLANES PARCIALES SOBRE SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.-** La determinación de los nuevos precios comerciales de referencia, en el caso de Planes Parciales a ejecutar en suelos de expansión, tomará en consideración la localización, la delimitación del plan y sus unidades de actuación, la zonificación de usos y los índices de ocupación y de construcción contenidos en las normas complementarias de la resolución aprobatoria del proyecto de plan, de que trata el Artículo 504 del Acuerdo 069 de 2000. Debe tenerse presente que, en este caso, la aprobación del Plan Parcial formaliza la incorporación del área correspondiente al suelo urbano.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

En el evento que el plan contemple distintas unidades de actuación y subáreas de manejo claramente diferenciadas en razón de sus usos y aprovechamientos, el evaluador dividirá el área del plan en tantas zonas o subzonas como sea indispensable, determinando para cada una de ellas el respectivo nuevo precio comercial de referencia.

**ARTÍCULO 20°:**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INCORPORACIÓN AL SUELO URBANO.-** Una vez estimado el nuevo precio comercial de referencia en los Planes Parciales sobre suelo de expansión, se estimará el efecto plusvalía por metro cuadrado, de acuerdo con las siguientes directrices:

1. Se determinara como precio comercial inicial al que resulte o haya resultado del procedimiento establecido en el Artículo 18 del presente Acuerdo.
2. En consecuencia, el efecto plusvalía por metro cuadrado será igual a la diferencia entre el nuevo precio comercial de referencia estimado para las distintas áreas del Plan Parcial y el precio comercial inicial antes de la adopción del Plan Parcial, del cual trata el Artículo 18.

**PARÁGRAFO:**

Cuando a la fecha de expedición del Plan Parcial no se haya estimado el nuevo precio comercial de referencia de que trata el Artículo 19 de este Acuerdo, el efecto plusvalía se estimará como el equivalente a la diferencia entre el nuevo precio comercial de referencia en el Plan Parcial y el precio inicial de que trata el Artículo 17. En todo caso, el funcionario o los funcionarios por cuya omisión no se pueda cobrar íntegramente la participación en plusvalía a un determinado predio, serán responsables en los términos que señala la Ley.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003****“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”****SECCIÓN II****AVALÚOS EN SUELOS URBANOS Y SUBURBANOS**

**ARTÍCULO 21°:** **PRECIO COMERCIAL INICIAL EN SUELOS SUBURBANOS.-** En los suelos rurales clasificados como suburbanos, el precio comercial inicial se determinará tomando en consideración únicamente los usos rurales y demás usos existentes implantados de conformidad con normas anteriores. Como factor de referencia para estimar el precio comercial inicial máximo que podrán alcanzar estos terrenos antes del hecho generador, se asumirá el cultivo de mayor rendimiento que podría realizarse en la respectiva zona o subzona homogénea, de acuerdo con la localización y la aptitud de los suelos.

El evaluador utilizará tanto para la determinación del precio comercial inicial como del nuevo precio comercial de referencia los métodos de renta y el de comparación o de mercado. En todo caso, si considera necesario introducir modificaciones sustanciales en los métodos a emplear, o utilizar uno no contemplado en las reglamentaciones vigentes, dará oportunamente el aviso contemplado en el Artículo 17° del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 22°:** **AVALÚOS DE SUELOS URBANOS NO URBANIZADOS.-** En suelos urbanos no urbanizados, sujetos a tratamiento de desarrollo con o sin Plan Parcial, el precio comercial inicial se determinará tomando en consideración las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, si es que están delimitadas, y los usos, alturas, índices de construcción, de ocupación y, en general, los aprovechamientos realmente existentes en las zonas o subzonas colindantes que sean conformes con las normas anteriores. En predios que limiten en extensión mayor con suelos rurales, suburbanos o de expansión, se contemplarán los aprovechamientos mínimos existentes en zonas o subzonas periféricas con características similares de localización y entorno.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

**ARTÍCULO 23:**                   **AVALÚOS POR MAYOR APROVECHAMIENTO EN SUELOS URBANOS EDIFICADOS.-** En los suelos urbanos ya edificados, donde el Plan de Ordenamiento Territorial y/o los instrumentos que lo desarrollan y concretan, autorizan un mayor aprovechamiento del suelo, el evaluador podrá subdividir la zona en tantas subzonas como técnicamente sea necesario para obtener la mayor homogeneidad en cuanto a usos, alturas, índices de construcción e índices de ocupación existentes.

En la memoria de la evaluación de que trata el Artículo 20 del Decreto 1420 de 1998, se dejará constancia de los valores asumidos, los métodos contemplados, y los procedimientos mediante los cuales se estimó la incidencia del potencial de edificación sobre el nuevo precio comercial del suelo.

**TITULO III**

**LIQUIDACIÓN, PAGO Y ADMINISTRACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

**ARTICULO 24°:**                   **LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA :** Para efectos de aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, se entiende que el valor por metro cuadrado de la participación en plusvalía es el producto de multiplicar el efecto plusvalía estimado para la correspondiente zona o subzona, por la tasa de participación. El monto total de la participación es, por consiguiente, igual al valor por metro cuadrado de la participación multiplicado por el área neta urbanizable de cada predio individualmente considerado.

**ARTÍCULO 25°:**                   **ACTO ADMINISTRATIVO DE LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACION .** Corresponde al Alcalde Municipal liquidar el valor por metro cuadrado de la participación en plusvalía, para cada uno de los inmuebles de las distintas zonas o subzonas beneficiarias del efecto plusvalía, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha en la cual quede en firme su estimación. Para ello aplicará la tasa autorizada en el presente acuerdo.



**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

A partir de la fecha en que la administración municipal liquide la participación por metro cuadrado correspondiente a todos y cada uno de los inmuebles beneficiarios de la acción urbanística, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el Acto Administrativo que la determina y para notificarlo a los propietarios o poseedores, en los términos que se precisan más adelante.

Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 26°:**

**REVISION DE LA ESTIMACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA.** Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentra su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que haya solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contara con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del ultimo recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión.

Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 27°:**

**IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.** La Subdirección de Impuestos, Renta y Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, con base en su información predial, suministrará la identificación de cada uno de los predios comprendidos en la zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores, respecto de las cuales se haya estimado el efecto plusvalía. La identificación de

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

cada predio individual, contendrá el nombre del propietario, la dirección, la matrícula catastral y el área del terreno.

**ARTÍCULO 28°:**

**PUBLICACIÓN Y NOTIFICACIÓN.** De conformidad con lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, una vez en firme el Acto Administrativo mediante el cual se liquida el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada uno de los inmuebles objeto de la participación, deberá ser divulgado mediante la publicación en tres ediciones dominicales consecutivas, en un diario de amplia circulación en el Municipio de Santiago de Cali, y también mediante un aviso o edicto fijado en lugar visible, en la zona de acceso al público del edificio del CAM donde funciona la sede de la Alcaldía, por el término comprendido entre la primera y la última de las mencionadas publicaciones, todo para los efectos de que trata el Artículo 43 del Código Contencioso Administrativo.

El aviso o edicto contendrá, por lo menos, la siguiente información:

1. La zona o subzona geoeconómica identificada por sus límites arcifinios de acuerdo con la nomenclatura oficial vigente.
2. El hecho o los hechos generadores de la participación en plusvalía.
3. El precio comercial inicial y el nuevo precio de referencia estimado para la respectiva zona o subzona.
4. El efecto plusvalía por metro cuadrado.
5. El listado de los predios beneficiarios del efecto plusvalía comprendidos dentro de la correspondiente zona o subzona, identificados como se indica en el Artículo 27 del presente Acuerdo.
6. El monto total de la participación correspondiente a cada predio, de acuerdo con el área de terreno registrada en la información catastral del municipio.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

**ARTÍCULO 29°:**

**INSCRIPCIÓN.** Expedido, notificado, debidamente divulgado y ejecutoriado el Acto Administrativo a través del cual se liquida la participación en plusvalía, el Alcalde Municipal, oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, para que de conformidad con lo ordenado por el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, en un plazo no mayor a dos(2) meses, inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios de las zonas correspondientes, dicha liquidación del efecto plusvalía por cada predio afectado urbanísticamente.

**PARÁGRAFO:**

Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

El Alcalde también oficiará a los Curadores Urbanos y demás autoridades municipales encargadas de la expedición de licencias de parcelación, urbanismo y construcción indicándoles que no podrán otorgar la respectiva licencia, sobre inmuebles afectados por la participación en plusvalía, sin que se acredite su pago.

**ARTÍCULO 30°:**

**FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.** Las formas de pago de la participación serán las establecidas en la Ley 388 de 1997 Artículo 84.

**ARTÍCULO 31°:**

**CERTIFICADO DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.** Una vez quede completamente cancelada la obligación respecto de un inmueble determinado, la entidad encargada de la administración del gravamen expedirá, de oficio, o, a petición de parte, el certificado de pago de la participación en plusvalía. Este documento deberá hacer referencia expresa, con su número y fecha de expedición, al acto administrativo que determina la participación.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003****“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”****ARTÍCULO 32°:**

**PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR OBRA PÚBLICA.** Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y el Municipio no haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, este podrá imponer la participación en plusvalía, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de obras. Para este efecto la administración mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997.
2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la Ley 388 de 1997.
3. La participación en la plusvalía será exigible en los eventos detallados en el Artículo 33° de este Acuerdo.

**ARTÍCULO 33°:**

**EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION.** La participación en la plusvalía solo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

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.
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 referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
4. Mediante la 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

**PARAGRAFO 1°:** En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al numero total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

**PARAGRAFO 2°:** Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**PARAGRAFO 3°:** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**ARTÍCULO 34°:** **DESTINACION DE LOS BIENES Y RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** La destinación de los bienes y la inversión de los recursos que el Municipio obtenga por concepto de la participación en plusvalía se sujetará en un todo a las normas previstas en el artículo 85 de la ley 388 de 1.997, a los siguientes fines:

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio publico urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la recreación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio de Santiago de Cali, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de esta ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

Dichas destinaciones e inversiones deberán ajustarse al orden de prioridades previstas en artículo 531 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio adoptado mediante Acuerdo 069 del 26 de octubre del año 2.000.

**ACUERDO N° \_\_\_\_\_ DE 2003**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE  
SANTIAGO DE CALI”**

**ARTÍCULO 35°:**                   **EXONERACIÓN.** De conformidad con la facultad legal de que trata el parágrafo 4 del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 9 del Decreto 1599 de 1998, estarán exonerados de pago de la participación en plusvalía, los inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social previa liquidación y causación.

Para este fin los propietarios de los inmuebles suscribirán un contrato con la administración municipal en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.

**ARTÍCULO 36°:**                   **ENTIDAD RESPONSABLE DE LA ADMINISTRACIÓN Y RECAUDO.** El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal será la dependencia responsable de la gestión, recaudación, fiscalización y cobro de la participación en plusvalía.

**ARTICULO 37°:**                   **CASOS EXCEPCIONALES DE COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA.** En los siguientes casos, explícitamente contemplados en la Ley 388 de 1997 en sus artículos 56 y 61, el cobro de la participación en Plusvalía deberá efectuarse a través de un procedimiento extraordinario:

1. En la enajenación forzosa, al precio de la subasta se le descontará la totalidad de la plusvalía generada desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.
2. En la enajenación voluntaria, al valor comercial a que se refiere el artículo 61 de la ley 388 de 1997, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía .

ACUERDO N° 111 DE 2003

**"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"**

**ARTICULO 38°:** **VIGENCIA Y ALCANCE DE LAS DISPOSICIONES.** Las disposiciones de este Acuerdo regirán para las acciones urbanísticas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Acuerdo 069 del 2000, como para otras que posteriormente lo modifiquen o sustituyan, así como para aquellas contempladas en los decretos reglamentarios, en los planes parciales y en los demás instrumentos que lo desarrollen.

**ARTÍCULO 39°:** El Alcalde Municipal deberá someter a consideración y aprobación del Concejo Municipal mediante proyecto de Acuerdo las áreas de distribución del cobro de la participación en la plusvalía por la ejecución de todas las obras públicas con las cuales se genere un mayor valor a los predios beneficiados con ella, cuando las áreas de distribución no se encuentren previamente contempladas en el P.O.T. o en los instrumentos que lo desarrollen de conformidad con el Artículo 4° numeral 4 del presente Acuerdo.


**PARÁGRAFO:** El Proyecto de Acuerdo del que trata el presente acuerdo, deberá ser presentado por la Administración Municipal a consideración del Concejo soportado técnicamente y con tres meses como mínimo de anticipación al inicio de las obras proyectadas.

**ARTÍCULO 40°:** **DEROGATORIAS Y VIGENCIA.** Este Acuerdo rige a partir de su publicación en el boletín oficial del Municipio de Santiago de Cali y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

**EL PRESIDENTE:**

  
MARINO DEL RIO URIBE

**LA SECRETARIA:**

  
ANA CECILIA VELEZ GALVEZ



Santiago de Cali, 26 de Junio de 2003

**ACUERDO N° 111 DE 2003**

**"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"**

**CERTIFICO:** Que el presente Acuerdo fue aprobado y discutido en los términos de la Ley 136 de 1994, en los dos debates reglamentarios verificados en días diferentes, así: Primer Debate en la Sesión de la Comisión de Plan y Tierras el día 10 de Diciembre de 2.001, el Segundo Debate en las Sesiones Plenarias de la Corporación los días Noviembre 27 de 2002, Abril 28 de 2003 y Sesiones Plenarias Extraordinarias de Mayo 6, 7, 8 y 13 de 2003. Que fue objetado por el Señor Alcalde (E) de Santiago de Cali, Dr. RICARDO RIVERA, mediante oficio de Junio 3 de 2.003. Que en la Sesión Plenaria del día 10 de Junio de 2.003 fue aprobado el Informe de la Comisión Accidental en la que se atendieron las objeciones presentadas por el Señor Alcalde.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

  
ANA CECILIA VELEZ GALVEZ  
Secretaria General

JOHN MARO RODRIGUEZ FLOREZ  
ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI

Publicado en el boletín oficial No. 109 al anterior

JOSE CARDONA TANGARIFE  
COMUNICACIONES DE LA ALCALDIA

Santiago de Cali, 26 de Junio de 2003

Recibido en la fecha va al Despacho del Señor Alcalde el ACUERDO No. 0111 "POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"

**ALDEMAR OLIVEROS VICTOR**  
ARCHIVO GENERAL Y CERTIFICACIONES  
SECRETARIA GENERAL

**ALCALDIA**

Santiago de Cali, Junio 26 de 2003

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

**JOHN MARO RODRIGUEZ FLOREZ**  
ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI

Cali, 26 de Junio de 2003

En la fecha fue publicado en el boletín oficial No. 109 el anterior Acuerdo.

**JAIME CARDONA TANGARIFE**  
ASESOR DE COMUNICACIONES DE LA ALCALDIA