

DECRETO No. **0.0 1080**DE FECHA **29 NOV 2017**

Por medio del cual se identifican e incluyen zonas beneficiarias de la participación en plusvalía en el Municipio de Valledupar.

El alcalde de Valledupar, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los artículos 82 y 315 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal N° 031 de 2014 y los artículos 480 y 485 del Acuerdo N° 011 de 2015 proferido por el Concejo Municipal de Valledupar y;

CONSIDERANDO

Que es facultad del Alcalde Municipal ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarias para asegurar la debida ejecución de los Acuerdos Municipales.

Que la Constitución Política dispone en su artículo 82 que "...Las entidades públicas participaran en la plusvalía que genere su acción urbanística..." Así mismo en su artículo 95 señala los deberes y obligaciones de los ciudadanos, entre los cuales tenemos "9. Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad".

Que el inciso segundo del artículo 73 de la Ley 388 de 1997, facultó a los concejos municipales, para expedir las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos municipios.

Que el Decreto Nacional 1788 de 2004, reglamenta parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, específicamente los artículos 3 y 4.

Que mediante la Resolución N° 620 de 2008, proferida por el IGAC, se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997 y el cálculo del efecto plusvalía, en los artículos 25 al 27.

Que el Concejo Municipal de Valledupar, a través del Acuerdo 031 de 2014 "Por el cual se compila, actualiza y remunera la normativa tributaria del Municipio de Valledupar" en su Capítulo XVI Libro 1 Título I, estipula de manera general el procedimiento de la participación en plusvalía en la ciudad.

Que igualmente, el Concejo Municipal de Valledupar, por medio del Acuerdo 011 de 2015, "Por el cual se aprueba el segundo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Valledupar", precisó desde sus artículos 480 al 485, las condiciones para la aplicación de la participación en la plusvalía en la ciudad, enumeró los hechos generadores; definió las formas para establecer el valor comercial de las zonas beneficiarias; especificó las formas de pago y estableció la destinación de los recursos provenientes de dicha participación.

Que es necesario precisar que en la cartografía indicativa incluida en el anexo 6.4 del artículo 3° del Plan de Ordenamiento Territorial, se señalan las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía en el Municipio de Valledupar, así

DECRETO No. **00 1080** DE FECHA **29 NOV 2017**

como también se discriminan los distintos hechos generadores que se presentan y se hace una identificación preliminar de los predios que pertenecen a cada una de estas zonas.

Que el numeral primero del artículo 480 del Acuerdo No. 011 de 2015, estableció la obligación que tiene la Administración Municipal de realizar el Informe Técnico para los predios objeto de plusvalía, e incluyo los aspectos generales que como mínimo debe contener dicho informe; haciendo referencia a la clasificación del suelo, el tratamiento urbanístico, el área de actividad, usos y edificabilidad, las cesiones obligatorias gratuitas, los aislamientos, retrocesos, antejardines, cuotas de estacionamientos, altura permitida, entre otros. Para así determinar las zonas beneficiarias de participación en Plusvalía e identificar los predios objeto de dicha participación.

Que mediante Contrato de N° 073 de 2017 el cual tiene por objeto "CONSULTORIA INMOBILIARIA PARA LA GERENCIA Y LA EVALUCION DEL ESTUDIO DE PLUSVALIA DEL POT VALLEDUPAR", suscrito entre Municipio de Valledupar y la Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Cesar, al contratista se le estipulo dentro de sus obligaciones Analizar la norma urbanística anterior y actual para poder determinar las zona o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en Plusvalía y el hecho generador.

Como consecuencia de lo anterior la Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Cesar, entrego al Municipio de Valledupar informe técnico de fecha 10 y 11 de mayo de 2017, en el cual se analiza la cartografía indicativa incluida en el anexo 6.4 del artículo 3° del Plan de Ordenamiento Territorial, y se lleva acabo el análisis de la norma urbanística anterior (Acuerdo No. 021 de 2011) y la norma urbanística actual, correspondiente al Acuerdo No. 011 de 2015; determinándose las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía y su hecho generador; el cual fue aprobado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Que, en el informe técnico realizado a la cartografía indicativa, se incluyen los aspectos que necesariamente deben señalarse cuando el hecho generador se presenta por cambio de uso del suelo y la edificabilidad del mismo. Por lo que se precisa el Código Predial y la Matricula Inmobiliaria; la dirección; el área de terreno; el frente; el nombre del propietario; uso anterior y uso actual; el tratamiento urbanístico; latitud, longitud; la comuna a la cual pertenece y el hecho generador para cada predio

Que el artículo 190 del Decreto Nacional N° 019 de 2012 "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", especifica que "...Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de

DECRETO No. **001080**

DE FECHA **29 NOV 2017,**

ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo, es decir, lo estipulado en el P.O.T vigente y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial (...)"

Que una vez finalizado el estudio sobre las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía, se precisó que dentro de los predios que de manera preliminar habían sido identificados como objeto de plusvalía, fueron encontrados TRECIENTOS CUATRO (304) predios en el suelo urbano, sobre los cuales no se constituye ninguno de los hechos generadores de la participación en plusvalía preceptuados en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997. En consecuencia tales predios deben de excluirse de las zonas identificadas como beneficiarias de la participación en plusvalía.

Que, de igual forma, a través del informe técnico de fecha 10 y 11 de Mayo de 2017 elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Cesar, se comprobó que además de los predios que habían sido reconocidos como objeto de plusvalía en la cartografía indicativa incluida en el anexo 6.4 del artículo 3° del Plan de Ordenamiento Territorial, existen NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (959) predios en suelo urbano, que debido a las acciones urbanísticas han incrementado su aprovechamiento del suelo; generando ciertos beneficios que los constituyen como beneficiarios de plusvalía.

Que continuando con los resultados del estudio técnico de fecha diez (10) y once (11) de mayo de 2017, se logró determinar y verificar que en las zonas beneficiarias del efecto de Plusvalía, (I) por cambio de uso del suelo forestal a usos urbanos y mejor edificabilidad; (II) por cambio de uso del suelo agrícola, agropecuarios y demás usos rurales a usos urbanos y mejor edificabilidad; (III) por incorporación a suelo rural a expansión urbana; (IV) por incorporación de suelo rural a vivienda campestre; (V) por incorporación de suelo rural a suburbano, existen Ochocientos Cincuenta y Nueve (859) Predios que han incrementado su aprovechamiento del suelo.

Que una vez concluida la identificación final de las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía, es necesario otorgarles el efecto jurídico correspondiente a los predios señalados, toda vez que existía una inconsistencia entre el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 011 de 2015) y el Anexo 6.4.

En mérito de lo expuesto,

DECRETO No. **00 1080**
DECRETÁ

DE FECHA **29 NOV 2017**

DE LA IDENTIFICACIÓN E INCLUSIÓN DE LAS ZONAS BENEFICIARIAS DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 1. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto identificar e incluir las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía, de acuerdo con las disposiciones que se señalan a continuación.

Artículo 2. Causación. Conforme a lo previsto en el artículo 480 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2015, en concordancia con el Acuerdo 031 de 2014 y la Ley 388 de 1997, los hechos generadores de la Participación en Plusvalía se entenderán causados en las zonas beneficiadas de una o varias acciones urbanísticas delimitadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Artículo 3. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía en el Suelo Urbano. Una vez analizada la norma urbanística anterior con la actual, en el informe Técnico de fecha 10 y 11 de Mayo de 2017 elaborado por la Corporación Lonja, de Propiedad Raíz del Cesar y aprobado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal se señalan las zonas beneficiarias del efecto plusvalía, determinando las franjas viales del Municipio de Valledupar sobre las cuales se desarrollan los hechos generadores derivados de las acciones urbanísticas, estipulados en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4º. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía Por Cambio de Usos del Suelo. Por la modificación presentada al régimen de Usos del Suelo en el Municipio de Valledupar, se encontraron además de los señalados en la cartografía indicativa incluida en el anexo 6.4 del artículo 3º del Plan de Ordenamiento Territorial, OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE (867) predios, que deben ser incluidos como beneficiarios del efecto plusvalía.

Dentro de las Franjas Viales del Municipio sobre las cuales se presenta *El cambio del uso del suelo* como uno de los hechos generadores de la participación en la plusvalía, encontramos las siguientes:

- Franja Vial Calle 6.
- Franja Vial Avenida Simón Bolívar (Carrera 19).
- Franja Vial Calle 12.
- Franja Vial Carrera 9.
- Franja Vial Carrera 19, Desde Calle 12 Hasta Calle 14.
- Franja Vial Calle 14.
- Franja Vial Carrera 4.
- Franja Vial Carrera 18 D.
- Franja Vial Diagonal 21.

DECRETO No.

00 1080

DE FECHA

29 NOV 2017

- Franja Vial Transversal 18 B.
- Franja Vial Calle 44.
- Franja Vial Carrera 18 D, entre Calle 44 y la Calle 47.
- Franja Vial Carrera 18 D entre la Calle 55 A y la Calle 68.
- Franja Vial Carrera 23 Desde Calle 11 Hasta 12.
- Carrera 23 hasta la Transversal 29.
- Avenida Sierra Nevada.
- Predios Ubicados en Los Barrios Santa Ana y Las Delicias.

Artículo 5º. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía por 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. En el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, se determinaron los predios beneficiarios de la participación en plusvalía por 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, sin embargo, por medio del informe técnico, fueron identificados NOVENTA Y DOS (92) predios en el suelo urbano, que también deben ser incluidos como beneficiarios del efecto plusvalía.

Dentro de las Franjas y Corredores Viales del Municipio sobre las cuales se presenta este hecho generador de la participación en la plusvalía, encontramos las siguientes:

- Franja Vial Calle 7 A, desde la Calle 22, hasta la Calle 41.
- Franja Vial Calle 22, desde la Carrera 7 A (Avenida Salguero), hasta La Carrera 18 D.
- Franja Vial Calle 11.
- Franja Vial Carrera 23, desde la Calle 11, hasta la 12.
- Corredor Vial De La Carrera 9

Artículo 6º. Exclusión de las Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía en Suelo Urbano. Acorde con la norma urbanística actual, se decide excluir de la cartografía indicativa del anexo 6.4 del artículo 3º del Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Valledupar, TRESCIENTOS CUATRO (304) predios en el suelo urbano, sobre los cuales no se constituye ninguno de los hechos generadores de la participación en plusvalía preceptuados en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y que por lo tanto no son beneficiarios de participación en plusvalía.

Artículo 7º. Inclusión de las Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía en Suelo Urbano. Una vez concluida la identificación final de las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía en el perímetro urbano del Municipio de Valledupar, se determina que la cartografía indicativa del anexo 6.4 del artículo 3º

DECRETO No.

00 1080

DE FECHA

29 NOV 2017

del Plan de Ordenamiento Territorial, se mantiene en su gran totalidad. Sin embargo se procede a incluir NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (959) predios, que aparecen como beneficiarios de plusvalía, teniendo como hechos generadores los establecidos en el artículo 74 numerales 1 y 2 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con los Acuerdos Municipales 031 de 2014 y 011 de 2015.

Artículo 8°. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía en el Suelo Rural.

Las zonas rurales beneficiarias de plusvalía en el Municipio, se han desarrollado de acuerdo a lo establecido en el numeral primero, del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y se determinan por los siguientes cambios de uso del suelo:

- Incorporación Suelo Rural a Expansión Urbana.
- Plusvalía por Cambio de Uso Rural a Vivienda Campestre.
- Plusvalía Incorporación Suelo Rural a Suburbano.

Artículo 9°. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía Por Cambio de Uso del Suelo Forestal a Usos Urbanos y Mejor Edificabilidad.

En el suelo rural del Municipio de Valledupar existen Trescientos treinta y ocho (338) predios, que por este cambio de uso, pasan a constituirse como zonas beneficiarias de la participación en Plusvalía.

Artículo 10°. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía Por Cambio de Uso de Suelo Agrícola, Agropecuarios y demás Usos Rurales a Usos Urbanos y Mejor Edificabilidad.

A través del estudio técnico realizado predio a predio, se verificó que son beneficiarios de plusvalía por cambio de uso de suelo agrícola, agropecuarios y demás usos rurales a usos urbanos y mejor edificabilidad, trescientos cuarenta y tres (343) predios.

Artículo 11°. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía por Incorporación Suelo Rural a Expansión Urbana.

En el suelo rural del Municipio, se identificaron ciento cuarenta y tres (143) predios, que conforman las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía, debido a su Incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.

Artículo 12°. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía Por incorporación de suelo Rural a Vivienda Campestre.

El estudio técnico realizado predio a predio, refleja un número total de veinte y uno (21) predios beneficiarias del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a vivienda campestre.

Artículo 13°. Zonas Beneficiarias del Efecto Plusvalía Por Incorporación de Suelo Rural a Suburbano.

En cuanto a las zonas identificadas como beneficiarias de plusvalía por incorporación de suelo Rural a Suburbano, se identificaron nueve (9) predios en el corredor vial suburbano y seis (6) predios suburbanos, para un total de quince (15) predios.

DECRETO No. **001080**

DE FECHA **29 NOV 2017**

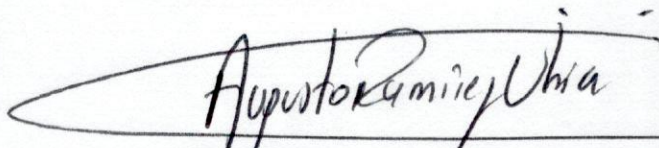
Artículo 14°. Informe Técnico Para el Cálculo del Efecto Plusvalía. Adóptese como parte integral de este Decreto el Informe Técnico de fecha 10 y 11 de Mayo de 2017 elaborado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Cesar y aprobado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal, a través del cual, se definen las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía en el Municipio de Valledupar y se discriminan los distintos hechos generadores que se presentan; así como también, el listado de la identificación final de los predios que pertenecen a cada una de estas zonas.

Artículo 15°. Cartografía final de las Zonas Beneficiarias de Plusvalía. Que de conformidad con el artículo 190 del Decreto N° 019 de 2012 se procede a incluir como parte integral de este Decreto la Cartografía final de las zonas beneficiarias de plusvalía en el Municipio de Valledupar, teniendo en cuenta la variación en el número de predios encontrada en dichas zonas. Los nuevos planos deberán clasificarse de la siguiente manera según el hecho generador presentado:


- Efecto Plusvalía por Incorporación de Suelo Rural a Suelo de Expansión.
- Efecto Plusvalía por Incorporación de Suelo Rural a Suelo Suburbano.
- Efecto Plusvalía por Cambio de Uso y/o Edificabilidad.
- Efecto Plusvalía por Cambios de usos Rurales a Vivienda Campestre y Mejor Edificabilidad.

Artículo 16°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga cualquier disposición que le sea contraria.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE



AUGUSTO DANIEL RAMIREZ UHIA
Alcalde de Valledupar



Revisó: Franklin Javier Daza Suarez
Jefe Oficina Asesora de Planeación



Revisó: Efrén Gregorio Mendoza Duran
Profesional Universitario Oficina Asesora de Planeación



Revisó: Ana Paulina Calderón Maestre
Profesional Universitario Oficina Asesora de Planeación



Revisó: Yaneth Margarita Delgado Campillo
Contralora Oficina Asesora de Planeación