

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2022**

“Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 82 de la Constitución Política señala que las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Que a su turno la Ley 388 de 1997, en su artículo 73 dispone que las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Que la misma Ley 388 de 1997, señala que los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que existe en la Ley 388 de 1997, la plusvalía por obra pública, la cual permite capturar el valor del suelo generado por la construcción de una obra pública, siempre que no se haya efectuado el recaudo de la contribución por valorización.

Que el Decreto Ley 019 de 2012, modificó la Ley 388 en lo referente a señalar que para efectos de realizar el recaudo de la participación en plusvalía es menester contar con la inscripción en el folio de matrícula de la misma.

Que la ley 2079 de 2021, en su artículo 32, adicionó un párrafo al artículo 85 de la Ley 388 de 1997, disponiendo que la participación en plusvalía se podrá destinar a la ejecución de obras de carga general en el suelo que generó la misma.

Que así mismo la Ley 388 de 1997 dispone la posibilidad de realizar el pago de la participación en plusvalía en especie bien sea; Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

equivalente a su monto; ii) 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; y iii). 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 o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

Que se hace necesario simplificar el procedimiento de cálculo, liquidación, notificación y recaudo de la participación en plusvalía, para lo cual se incluyen disposiciones sobre la realización cálculo voluntario, descuentos por pronto pago y las condiciones y procedimientos para el pago en especie tanto en obra pública como en suelo.

Que entre los instrumentos propios para el financiamiento y generación del suelo existe la venta de derechos de edificación, elementos que han sido desarrollados por el ordenamiento jurídico urbanístico colombiano, no obstante se hace necesario señalar los elementos propios y generales a tener en cuenta en este mecanismo de financiación.

Que la misma Ley 388 de 1997, en su artículo 2 incluye dentro de los principio del ordenamiento territorial la distribución equitativa de cargas y beneficios; dentro de lo cual puede encontrarse la existencia de elementos propios de las denominadas cargas urbanísticas

Que en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto Único 1081 de 2015, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en mérito de expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. Adiciónese el artículo 2.2.1.1. del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, con las siguientes definiciones:

Cargas urbanísticas. Son las obligaciones que debe asumir el propietario de un terreno, como contraprestación consistente en dinero y/o especie, por el otorgamiento de un beneficio que se concreta en la autorización de la correspondiente actuación urbanística, dando cumplimiento a las normas urbanísticas establecidas por los Municipios o Distritos, en desarrollo del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los Planes de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollen o complementen, podrán asignar cargas urbanísticas en suelo o su equivalencia en área construida, obras o pagos en dinero, con el propósito de dotar al territorio de la infraestructura que se requiere y/o mitigar los impactos que generen las actuaciones urbanísticas.

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

Sistemas de reparto de cargas y beneficios. Es el conjunto de variables y métodos objetivos interrelacionados coherentemente entre sí, que establecen la equivalencia entre las cargas y los aprovechamientos urbanísticos, en términos de edificabilidad o intensidad de usos, que se asignan para una determinada acción urbanística, así como su forma de distribuirse entre los propietarios de los terrenos con el fin de concretar el principio de distribución equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 2. Modifíquese el Capítulo 1 del Título 5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del Sector vivienda, ciudad y territorio así:

CAPÍTULO 1 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

SECCIÓN 1 GENERALIDADES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA

Artículo 2.2.5.1.1.1 Objeto y ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente capítulo reglamentan la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

Artículo 2.2.5.1.1.2. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el presente decreto, para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía, y previo agotamiento de lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificada por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012.

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente solo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.

Artículo 2.2.5.1.1.3. Plusvalía por obra pública. Según lo dispuesto por el artículo 87 de la Ley 388 de 1997 Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las obras públicas susceptibles del cobro de la participación en plusvalía, así como el mecanismo de aplicación del tributo, teniendo en cuenta la relación costo – beneficio de su aplicación para el municipio o distrito y los costos de administración del tributo, para lo cual, tendrán en cuenta además, que no se haya utilizado la contribución de valorización, el mecanismo de administración y de eficiencia en su recaudo y administración.

Si producto de los análisis señalados en el presente artículo, se evidencia que sobre alguna o algunas de las obras que se identificaron no resulta procedente la aplicación de la participación en plusvalía para su financiación o existe otro mecanismo más idóneo para su financiación, el municipio o distrito actualizará el referido listado por acto administrativo motivado.

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

Artículo 2.2.5.1.1.4 Procedimiento cálculo, liquidación y notificación de plusvalía por obra pública. Tanto el proceso de cálculo, liquidación y notificación de la participación en plusvalía por obra pública deberá adelantarse bajo las mismas condiciones y términos establecidos en los artículos 80 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el procedimiento para el cálculo del efecto deberá ser determinado por Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

De la misma manera, para la exigibilidad de la participación en plusvalía por obra pública, así como la destinación de los recursos que se recauden por esta misma, serán aplicables las disposiciones contenidas en los artículos 83 y 85 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 2.2.5.1.1.5 Recaudo de la plusvalía. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, los municipios y distritos deberán tomar las medidas necesarias para implementar el cobro de la participación en plusvalías en aquellas áreas del suelo rural en donde se concreten los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

SECCIÓN 2 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 2.2.5.1.2.1. Definición del uso más rentable. En la definición de los hechos generadores contenidos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, deberá definirse siempre el uso más rentable o de mayor edificabilidad derivados de cualquiera de las acciones urbanísticas por decisiones administrativas.

Así mismo el cálculo del efecto plusvalía, siempre deberá representar el mayor valor del suelo generado exclusivamente por la autorización que contenga el instrumento de planificación a destinar los inmuebles a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que establezca la acción urbanística generadora del tributo.

Artículo 2.2.5.1.2.2. Valor de referencia para la incorporación del suelo rural al de expansión urbana. Las entidades territoriales podrán tomar para la liquidación del efecto plusvalía del hecho generador de incorporación del suelo rural al de expansión urbana contenido en el artículo 75 de la Ley 388 de 1997, como valor de referencia del numeral 1 de dicho artículo, el valor del suelo de antes de la acción urbanística generadora del tributo, empleado en el ejercicio de distribución de cargas y beneficios del plan parcial. Este valor deberá ser actualizado con el IPC a la fecha de expedición del plan parcial.

Artículo 2.2.5.1.2.3. Cálculo privado del efecto Plusvalía. El cálculo del efecto plusvalía realizado por un privado se realizará tomando en cuenta estrictamente las disposiciones, normas y metodologías dispuestas en la Ley 388 de 1997, y lo señalado por el artículo 24 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o las normas que las modifiquen o sustituyan.

El documento que contenga el cálculo privado efectuado por el sujeto pasivo de la participación en plusvalía deberá incluir todos los soportes correspondientes a los

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

elementos utilizados para dicho cálculo, con el objeto que el mismo sea debidamente aprobado por el Municipio o Distrito, lo cual debe ocurrir en el plazo dispuesto para el cálculo del efecto contenido en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 2.2.5.1.2.4. Condiciones del evaluador. Para efectos del cálculo del efecto plusvalía realizado por un privado, el evaluador deberá estar acreditado, registrado e inscrito en una Lonja de Propiedad y con licencia vigente, además de contar con una adecuada idoneidad que será establecida por el Municipio en el acuerdo que adopte el cálculo privado voluntario.

SECCIÓN 3 LIQUIDACIÓN DE LA PLUSVALÍA

Artículo 2.2.5.1.3.1. Acto liquidatorio participación en plusvalía. Los Municipios y Distritos, emitirán un acto administrativo, según lo dispuesto por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, dentro del cual debe constar como mínimo el valor de la base gravable liquidada conforme a las disposiciones de cálculo vigentes. Contra dicho acto de liquidación procede únicamente el recurso de reposición, según lo dispuesto por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Una vez inscrito el acto de liquidación del efecto plusvalía, la entidad responsable del recaudo, emitirá un acto administrativo de ejecución contra el que no procede recurso alguno, en el cual se aplicará la tarifa vigente, los descuentos y las indexaciones a que hubiere lugar. El acto de cumplimiento de la liquidación en plusvalía puede obrar o constar en un formato de recibo de pago.

Artículo 2.2.5.1.3.2 Plusvalía en proyectos por etapas. 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.

Artículo 2.2.5.1.3.3. Recálculo de la participación en plusvalía Cuando se aplique el recálculo del tributo de la participación en plusvalía a pagar por la ocurrencia del momento de exigibilidad del numeral 1 del artículo 83, modificado por el artículo 181 de Decreto Ley 019 de 2012; en la solicitud de licencia de urbanismo o construcción, y en la licencia se autorice un menor índice de edificabilidad del total autorizado por la acción urbanística que generó el tributo, se liquidará el tributo sobre el área construida contenida en la licencia, se emitirá certificado de la entidad competente municipal en el que conste el pago parcial de la participación en la plusvalía correspondiente, que autorice ese trámite; no obstante se debe mantener el registro hasta agotar el pago de la participación en plusvalía total en los siguientes momentos de exigibilidad.

En todo caso, en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, se deberá mantener la inscripción de la participación en plusvalía por el aprovechamiento restante, en caso de que llegue a concretarse para su pago en los siguientes momentos de exigibilidad.

Artículo 2.2.5.1.3.4. Incentivos por pronto pago. Los Municipios y Distritos en ejercicio de su autonomía territorial podrán conceder incentivos por pronto pago si los sujetos

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

pasivos de la participación en plusvalía realizan el pago con anterioridad a la fecha de la exigibilidad de la misma.

SECCIÓN 4 NOTIFICACION, DISCUSIÓN E INSCRIPCIÓN

Artículo 2.2.5.1.4.1. Expedición, notificación, publicación y recursos del acto administrativo de liquidación de la participación en plusvalía. El acto administrativo que liquida la participación en plusvalía se notificará de manera principal mediante notificación electrónica o mediante correo a la dirección que exista reportada en la respectiva entidad territorial, conforme a los artículos 565 y 566-1 del Estatuto Tributario y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación lo cual deberá hacerse en un plazo máximo de 3 meses, así como a través de edicto fijado en la sede de la entidad que liquide el efecto, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Si no existe dirección reportada la administración podrá notificar los actos administrativos a la dirección más reciente que establezca mediante verificación directa o mediante la utilización de guías telefónicas, directorios, en general de información oficial, comercial o bancaria.

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

Para los fines de exigibilidad de la participación y publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación de la participación en plusvalía, se 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 Distrital de Hacienda.

Parágrafo. Para efecto de lo dispuesto en el presente artículo, no produce efecto jurídico alguno la dirección informada que corresponda a predios urbanizados no edificados, no urbanizados, garajes y depósitos de propiedad horizontal y/o apartados aéreos.

Artículo 2.2.5.1.4.2. Informes y copias. Una vez expedidos y en firme los actos que liquidan la participación en plusvalía, el municipio o distrito enviará copia de estos a las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva solicitando la inscripción del gravamen en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles, así como a las curadurías urbanas y notarias para su información y exigibilidad.

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

Artículo 2.2.5.1.4.3. Convenios para la inscripción en el folio de matrícula. Los municipios y distritos podrán celebrar convenios de asociación con la Oficinas de Registro de Instrumentos públicos para adelantar de manera eficiente los asientos registrales en los respectivos folios de matrícula de los predios objeto de plusvalía.

SECCIÓN 5

FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Artículo 2.2.5.1.5.1. Formas de pago Participación en plusvalía. Para la aplicación de las formas de pago de la participación en plusvalía definidas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997, diferentes al pago en dinero en efectivo, las entidades territoriales desarrollarán, a través de acuerdos municipales o distritales, los lineamientos de los mecanismos de pago que se autoriza a aplicar en el municipio y/o distrito, en coordinación con las reglas de destinación del recaudo del tributo, y desarrollarán el procedimiento para la aplicación de las otras formas de pago, las cuales deberán aplicar en desarrollo de su Plan de Desarrollo, Plan de Ordenamiento Territorial o del instrumento de planificación que configure la acción urbanística generadora del tributo.

Parágrafo. En uso de su autonomía financiera y en desarrollo de los programas de ejecución de los Planes de Ordenamiento Territorial, los municipios podrán definir en ellos o en el Plan de Desarrollo, mecanismos de incentivo por pronto pago adicionales a los considerados en la ley para pagos en especie, con el fin de incentivar el pago anticipado del tributo.

Artículo 2.2.5.1.5.2. Acuerdos de pago. Los acuerdos y demás actos administrativos que expidan las entidades territoriales para adoptar las formas de pago en especie de la participación en plusvalía; determinarán la obligación de suscribir entre la entidad u organismo responsable de la administración territorial y el sujeto pasivo del tributo o responsable de la licencia, los acuerdos de pago, los cuales a su vez deben contener la determinación del valor de la obra a ejecutar incluyendo los valores de referencia actualizados al momento de liquidar la participación en plusvalía, dichos valores deberán estar certificados por la autoridad responsable de la obra; cuando proceda deberá indicarse el valor del bien inmueble o de la participación accionaria, así como los mecanismos de asegurar la garantía de ejecución de la obra, la interventoría a la ejecución, el plazo de ejecución.

Estos acuerdos de pago no tienen efectos tributarios como los establecidos en el estatuto tributario nacional para obligaciones de plazo vencido.

SECCIÓN 6

PAGO EN ESPECIE DE LA PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA CON OBRA PÚBLICA

Artículo 2.2.5.1.6.1. Pago con obras públicas. Cuando se opte por el pago de la participación en plusvalía mediante la ejecución de obras a las que hace referencia el artículo 85 de la Ley 388 de 1997, la entidad territorial directamente o a través de las entidades descentralizadas que autorice en su jurisdicción a recibir cada tipo de obra definirán en el acuerdo de pago correspondiente las condiciones pertinentes para el cumplimiento de la obligación

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

En el acuerdo de pago se señalarán las condiciones técnicas que defina la entidad territorial para la ejecución de las obligaciones, de acuerdo con la obra de infraestructura a adelantar, y las garantías y amparos que apliquen para el cumplimiento de las obligaciones inherentes a las obras, incluido su plazo de ejecución e interventoría de las obras, cuando aplique.

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

Parágrafo- El Municipio o Distrito podrá compensar con el valor de la participación en plusvalía generada el valor de las obras realizadas correspondientes a las cargas que no se encuentren incluidas en el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial o acción urbanística correspondiente.

ARTICULO 2.2.5.1.6.2. Obras elegibles para el pago en especie. Mediante esta modalidad se podrán financiar los proyectos de inversión establecidos en los Planes de Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo de cada Municipio o Distrito, viabilizados y registrados en el correspondiente plan de inversión, y en los bancos de proyectos que se establezcan para tal fin.

Con el fin de registrar y dar a conocer las obras públicas susceptibles de desarrollar mediante esta opción de pago, las entidades territoriales podrán crear bancos de proyectos mediante acto administrativo del alcalde.

El banco de proyectos se conformará con las obras públicas, asociadas con las destinaciones para la participación en plusvalía establecidas en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997, presentadas por las entidades públicas territoriales con proyectos de inversión de los planes de acción para cada sector, así como los proyectos incluidos en los programas de ejecución de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo: La entidad encargada de la administración del banco de proyectos deberá publicar en la página web el listado de las obras públicas indicando su fase o etapa de desarrollo y su viabilidad técnica, ambiental y socioeconómica acorde con los estudios de prefactibilidad o factibilidad, cuando existan.

ARTÍCULO 2.2.5.1.6.3. Procedimiento para el pago en especie. Los obligados al pago de la participación en plusvalía podrán efectuar el pago de la misma, una vez se encuentre liquidada y debidamente inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, que desee optar por realizar el pago mediante la ejecución de obras públicas debe realizar solicitud formal previa ante la entidad pública competente, que se designe para tal fin, con el propósito de evaluar la solicitud y realizar el acuerdo de pago una vez la obra haya sido

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

aprobada, aportando la documentación que la entidad territorial defina para ello; la solicitud, se tramitará de acuerdo con los lineamientos fijados en el presente decreto.

Parágrafo. Cuando dos o más sujetos pasivos tengan interés en financiar una obra de forma conjunta, además de cumplir cada uno los requisitos previstos en este artículo también deberán indicar en la solicitud el porcentaje del aporte de cada uno de los sujetos pasivos a la obra y el responsable de la coordinación de la misma.

ARTICULO 2.2.5.1.6.4. Aprobación de la obra y viabilidad por parte de una entidad pública competente. La entidad pública beneficiaria, con la competencia técnica sobre el tipo de proyecto, decidirá en cada caso, atendiendo el orden de radicación de las manifestaciones de interés, mediante concepto técnico, si aprueba la documentación de viabilidad técnica presentada respecto a los estudios de prefactibilidad, factibilidad, diseños de detalle, cronograma y presupuesto, dentro de los 20 días siguientes a su recibo.

Parágrafo. Según la complejidad de la obra, se podrán conformar comités técnicos entre las entidades públicas relacionadas con la obra con la finalidad de revisar la documentación recibida y deberán conceptuar sobre la viabilidad técnica del proyecto.

ARTICULO 2.2.5.1.6.5. Suscripción del acuerdo de pago. El acuerdo de pago entre la entidad pública, encargada de la suscripción del mismo, y el sujeto pasivo deberá llevarse a cabo dentro de los 30 días siguientes a la aprobación y viabilidad de la obra por parte de la entidad pública competente.

ARTICULO 2.2.5.1.6.6. Condiciones del acuerdo de pago. La entidad pública encargada de suscribir el acuerdo de pago con el sujeto pasivo definirá dentro de la minuta de este, las cláusulas necesarias para garantizar la ejecución del proyecto, que deberá contener como mínimo la identificación de las partes, el objeto, plazo, la cuantía del proyecto, obligaciones, garantías, cesión, la supervisión o interventoría del proyecto según el caso, gerencia del proyecto, la supervisión del acuerdo, matriz de riesgos, causales de terminación anticipada y unilateral cuando se determine entre otras circunstancias que el proyecto no esté conforme con los objetivos pactados, el inicio de la ejecución de la obra, la forma o mecanismo como se determinarán y entregarán los hitos en el caso que el proyecto los necesite, las condiciones para la entrega de la obra y su sostenibilidad por el beneficiario, la liquidación del convenio, así como las demás estipulaciones que la entidad considere necesarias para el correcto desarrollo del proyecto.

ARTÍCULO 2.2.5.1.6.7. Garantías. Dando aplicación al principio de responsabilidad y economía propios de la Administración Pública, y aplicando por analogía las disposiciones en materia de garantía contenidas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus normas reglamentarias, previo a la ejecución de las obras, el sujeto pasivo o el contratista a cargo de la obra, deberá constituir a favor del municipio, las garantías o amparos exigibles de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

La entidad pública competente establecerá el valor asegurado y podrá exigir amparos adicionales, teniendo en cuenta entre otros factores, el objeto y valor del proyecto, así como la naturaleza de las obligaciones a cargo del sujeto pasivo en el marco del acuerdo de pago.

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

ARTICULO 2.2.5.1.6.8. Pago de plusvalía con obras de carga general. La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el mismo suelo en el que se generaron los hechos generadores.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

Las condiciones de celebración del acuerdo de pago, del pago en especie con obras de carga general y la ejecución de la obra serán las contenidas en el presente decreto.

SUBSECCIÓN 1 DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA PÚBLICA

ARTICULO 2.2.5.1.6.1.1 Gerencia de la obra. Cuando la entidad pública beneficiaria establezca que se requiera de una gerencia por la complejidad del proyecto, está deberá ser contratada por el sujeto pasivo, para lo cual deberá remitir la documentación a la entidad territorial en la que certifique la idoneidad y experiencia de quien realizará la gerencia. El costo de esta será incluido dentro del costo total del proyecto aprobado en el acuerdo de pago.

Parágrafo. La gerencia podrá ser asumida por el sujeto pasivo, siempre y cuando acredite, para validación de la entidad territorial, la experiencia e idoneidad de acuerdo con el tipo de proyecto y los términos fijados en el acuerdo de pago, en cuyo caso el costo de esta será incluido dentro del valor total del proyecto autorizado en el acuerdo de pago.

ARTICULO 2.2.5.1.6.1.2 Interventoría de la obra. Cuando la entidad pública competente haya establecido la necesidad de contratar una interventoría para la obra pública, en el acuerdo de pago a suscribir entre la entidad territorial y el sujeto pasivo deberá incluirse una cláusula en virtud de la cual, este último se obliga a constituir un patrimonio autónomo cuyo único objeto será la administración de los recursos requeridos para asumir los costos de la misma y efectuar los pagos correspondientes, designando como beneficiaria del respectivo fideicomiso a la entidad pública competente y otorgándole las facultades para ordenar los pagos a que haya lugar.

La entidad pública procederá a seleccionar el interventor dando aplicación a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, o en la norma que la modifique, adicione o sustituya, y tendrá como soporte para el pago de la interventoría su condición de beneficiario del respectivo fideicomiso en el que el sujeto pasivo haya depositado los recursos para asumir el costo de la interventoría y efectuar los pagos correspondientes.

Parágrafo. Para efectos del presente artículo, la disponibilidad de los recursos suficientes y libres para atender los compromisos adquiridos en la contratación de la interventoría, por

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

parte de la entidad territorial, se acreditará con la certificación que emita la fiduciaria en la cual se haya constituido el patrimonio autónomo para tal fin.

ARTICULO 2.2.5.1.6.1.3. Publicidad de la obra pública. Dentro del plazo máximo de 10 días hábiles el sujeto pasivo deberá instalar en un sitio notoriamente visible para el público ubicado en las inmediaciones del proyecto respectivo, una valla publicitaria con la información del proyecto al público, dando cumplimiento a la normatividad en la materia.

ARTICULO 2.2.5.1.6.1.4. Subcontratación necesaria para la ejecución del proyecto. Si el sujeto pasivo debe subcontratar con terceros para la estructuración, aprobación y licenciamiento del proyecto y la ejecución de la obra, excluyendo a la interventoría, a dichos subcontratos les será aplicable el régimen de contratación correspondiente a la naturaleza jurídica del sujeto pasivo.

Así mismo, este asume total y exclusiva responsabilidad por la negociación, celebración, ejecución, terminación y liquidación de los subcontratos requeridos para el cumplimiento del acuerdo de pago y, en consecuencia, no se vinculará a las entidades públicas territoriales con las que suscriba el acuerdo de pago de la participación en plusvalía.

SECCIÓN 7

PAGO EN ESPECIE DE LA PLUSVALÍA MEDIANTE LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS

ARTICULO 2.2.5.1.7.1. Pago en especie mediante la transferencia de predios. Esta modalidad procederá en los casos asociados a los numerales 2 y 3 del artículo 84 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

ARTICULO 2.2.5.1.7.2. Predios elegibles. Mediante esta modalidad se podrán transferir predios de utilidad para el cumplimiento de las metas de los Planes de Desarrollo Municipal o Distrital, los Planes de Ordenamiento Territorial y demás instrumentos de planificación con los que cuente el municipio o distrito.

Parágrafo. Los predios a ser transferidos a las entidades públicas territoriales deberán estar al día en impuestos y debidamente saneados en su propiedad, sin gravámenes y/o limitaciones de dominio.

ARTICULO 2.2.5.1.7.3. Procedimiento. Las personas naturales o jurídicas obligadas a efectuar el pago de la participación en plusvalía, una vez se encuentre liquidada y debidamente inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, que desee optar por realizar el pago mediante la transferencia de predios debe realizar solicitud formal previa ante la entidad pública competente, que se designe para tal fin, con el propósito de evaluar la solicitud y realizar el acuerdo de pago una vez el predio propuesto haya sido aprobado; la solicitud se tramitará de acuerdo con los lineamientos fijados en los siguientes artículos.

Parágrafo 1. Una vez radicada en debida forma la solicitud, esta será evaluada por la entidad pública encargada de suscribir el acuerdo y la entidad pública beneficiaria del predio, quienes definirán la pertinencia del pago a través de esta modalidad, ponderando la ubicación del predio, proyectos a ejecutar en la zona o que se planeen para esa zona, y su viabilidad conforme a las normas distritales y municipales.

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

Parágrafo 2. Para efectos de la evaluación y aprobación del predio propuesto, se podrán conformar comités técnicos entre las entidades públicas con la finalidad de revisar la documentación recibida y deberán conceptuar sobre la viabilidad técnica respecto a la solicitud recibida.

Parágrafo 3. Aprobada la solicitud, la entidad encargada de suscribir el acuerdo expedirá el acto administrativo que aprueba la forma de pago presentada, notificando al solicitante en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO 2.2.5.1.7.4. Documentos. Los interesados en realizar el pago mediante la transferencia de predios deberán allegar con la solicitud, la siguiente documentación:

1. Solicitud formal.
2. Certificado de Tradición y Libertad con una vigencia no superior a treinta (30) días.
3. Identificación catastral del predio.
4. Plano topográfico actualizado, debidamente georreferenciado, con las carteras de campo del levantamiento topográfico en formato físico y digital.
5. Matricula profesional del topógrafo que elaboró el levantamiento.
6. Avalúo comercial del predio, elaborado por una entidad competente en la materia o un evaluador debidamente registrado e inscrito, en términos de la resolución 620 de 2008 del IGAC o las normas que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO 2.2.5.1.7.5. Transferencia, verificación y recibo a satisfacción del predio.

Con acto administrativo favorable, el sujeto pasivo deberá elevar a escritura pública el acto de transferencia de dominio del respectivo predio a favor del municipio o distrito, inscribirlo en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos y hacer entrega física del predio a la entidad pública beneficiaria.

Finalizados los tramites notariales, de registro y recibo del predio, la entidad pública beneficiaria certificará su cumplimiento, en las condiciones de área, localización, alineación y adecuación que fueron aprobadas, a la Secretaría de Hacienda, o quien haga sus veces, con la finalidad de emitir los paz y salvos correspondientes

Parágrafo: Todos los gastos notariales y de registro a que haya lugar, serán sufragados por el interesado.

ARTÍCULO 3º. Adiciónese el artículo 2.2.5.7.3 al Capítulo 7 del Título 5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del Sector vivienda, ciudad y territorio así:

Artículo 2.2.5.7.3. Cargas urbanísticas generales. Son aquellas que, en virtud de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, deberán ser recuperadas por uno o varios instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, entre las cuales se encuentran:

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

1. El suelo o construcción de parques y áreas que hagan parte de la estructura ecológica principal, así como áreas protegidas del orden nacional y regional.
2. El suelo o construcción de la infraestructura de la malla vial principal, incluyendo todos los elementos que conforman la totalidad del perfil vial, al igual que la infraestructura para redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
3. La compensación a los propietarios de bienes inmuebles de interés cultural que adelanten acciones de restauración y preservación de los inmuebles, así como las obras para la preservación de los sectores de conservación.
4. Los costos asociados a estudios técnicos necesarios para la formulación del o los instrumentos de planeamiento intermedio orientados a garantizar la financiación de cargas generales, definidos en el plan de ordenamiento territorial.
5. Los costos de estudios, diseños y gestión predial necesarias para la ejecución de las obras de carga general.

ARTÍCULO 4º. Adiciónese un Capítulo 8 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, así:

CAPÍTULO 8

DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

Artículo 2.2.5.8.1. Venta de derechos de construcción y desarrollo. Es un mecanismo en virtud del cual se define el aprovechamiento urbanístico adicional expresado en derechos de construcción y desarrollo, a cambio de una contraprestación en dinero que el particular deberá pagar por el derecho a utilizarlo en las áreas receptoras que definan los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos de planificación que desarrollen o reglamenten.

Artículo 2.2.5.8.2. Regulaciones sobre la venta de derechos de construcción y desarrollo. Para la aplicación de estos derechos adicionales de construcción y desarrollo los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen, deberán definir el aumento de edificabilidad en cualquiera de las siguientes formas de medición:

1. De los metros cuadrados edificables.
2. Del número de pisos permitido.
3. De los mayores índices de ocupación y construcción.
4. Aquellas que defina la reglamentación específica de las actuaciones urbanas definidas en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Parágrafo 1. La venta de derechos de construcción y desarrollo y sus títulos representativos en ningún caso podrá sobrepasar las condiciones de densidad y aprovechamiento urbanístico máximo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o reglamenten.

Continuación Decreto "Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial"

Parágrafo 2. De conformidad con el artículo 90 de la Ley 388 de 1997, los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio, se harán exigibles en el momento de la solicitud de licencia de urbanización o construcción.

Parágrafo 3. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo podrán ser adquiridos anticipadamente mediante títulos valores de acuerdo con la reglamentación nacional vigente.

Artículo 2.2.5.8.3. Títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 84 de la Ley 388 de 1997, los títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo son el instrumento alternativo para hacer efectiva de forma anticipada la plusvalía generada por las acciones urbanísticas desarrolladas por las administraciones municipal o distritales.

De conformidad con lo establecido en los artículos 89 de la Ley 388 de 1997, este instrumento establece aprovechamientos urbanísticos adicionales expresados en derechos de construcción y desarrollo, representados en títulos transables en el mercado de valores y su emisión y circulación estarán sometidas a los términos de las normas nacionales vigentes que regulan la materia.

Artículo 2.2.5.8.4. Valor de los títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo. En virtud de establecido en la Ley 388 de 1997 para el cálculo de la participación en plusvalía, el valor de los títulos representativos se determinará a partir de la siguiente formula:

$$VrDCD = \frac{VrS_2 - VrS_1}{AU_t (e_2 - e_1)} \times PV$$

Donde,

PV = tarifa de la participación en plusvalía aplicable según el municipio

VrS₁ = Valor del suelo antes de los beneficios

VrS₂ = Valor del suelo después de los beneficios

AU_t = área útil de terreno

e₁ = edificabilidad o aprovechamiento urbanístico base

e₂ = edificabilidad o aprovechamiento urbanístico máximo

Artículo 2.2.5.8.5. Contenido de los títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo. Para el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales de construcción y desarrollo, expresada en metros cuadrados de construcción o destinación a un nuevo uso, se deberá establecer la equivalencia entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas áreas receptoras, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Parágrafo 1. A la unidad de equivalencia entre los metros cuadrados representativos del título y los metros cuadrados en las áreas receptoras se le denominará Derecho Adicional Básico (DAB).

- Continuación Decreto *“Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con los instrumentos de financiación y mecanismos de gestión del desarrollo territorial”*

Parágrafo 2. El título de que trata este artículo deberá incorporar claramente, junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias, una tabla con las respectivas equivalencias.

Artículo 5º Vigencia y derogatorias. El presente decreto entra en vigor a partir de su publicación, se adiciona el artículo 2.2.1.1 del Título 1, modifica el Capítulo 1 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2, se adiciona un Capítulo 8 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2, y adiciona el artículo 2.2.5.7.3. al Decreto 1077 de 2015, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

SUSANA CORREA BORRERO