RISARALDA
GOBERNACIÓN CON RESULTADOS

**GOBERNACIÓN DEL RISARALDA**

PEREIRA, FEBRERO 23 DE 2006

ALCALDÍA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS

EL SIGUIENTE ACUERDO FUE REVISADO:

*ACUERDO NÚMERO 3 DE FEBRERO 4 DE 2006*

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA OPERATIVIDAD EN LA LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS."

ARCHÍVESE UN EJEMPLAR.

CARLOS ALBERTO BOTERO LÓPEZ
Gobernador.

CLARA LUZ LÓPEZ GÓMEZ
Profesional Especializada.

Revisó: KATYA XIMENA QUIROZ NARANJO
Directora Asistencia Legal.

Vo. Bo. GLORIA EDITH FERNÁNDEZ PARRA
Secretaria Jurídica.

ALCALDÍA
DE DOSQUEBRADAS

# DESPACHO ALCALDE

Dosquebradas, 13 de febrero de 2006

**ACUERDO No. 003**
Febrero 04 de 2006

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA OPERATIVIDAD EN LA LIQUIDACION DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS".**

**SANCIONADO**

Remítase original y copia a la Secretaría Jurídica de la Gobernación de Risaralda, para su respectiva revisión y archívese un ejemplar.

**UBERNEY MARIN VILLADA**
Alcalde Municipal

# REPÚBLICA DE COLOMBIA
# CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas–Risaralda

**ACUERDO No. 003**
(Febrero 4 de 2006)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA OPERATIVIDAD EN LA LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS"**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Doctor
**HENRY RINCÓN ALZATE**
Presidente H. Concejo
Honorables Concejales

Cordial saludo:

Mediante el Acuerdo Municipal Nº 031 de septiembre 29 de 2005, se aprobó ante el Honorable Concejo Municipal el Proyecto de Acuerdo, por el cual se establecen normas para la aplicación d la contribución especial de la participación en plusvalía en el Municipio de Dosquebradas.

En el mencionado Acuerdo se estableció, en su artículo quinto, que los lineamientos para la regulación, estimación y revisión del efecto plusvalía, así como la operatividad de la liquidación, los mecanismos de pago, la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo fueran propuestos por el Alcalde Municipal para ser revisados y aprobados finalmente por el Honorable Concejo Municipal mediante acuerdo

Acorde a lo anterior y en cumplimiento a la competencia establecida, me permito presentar ante la Honorable Corporación, el Proyecto de Acuerdo por el cual se establecen los lineamientos para la operatividad en la liquidación de la contribución especial de la Participación en Plusvalía en el Municipio de Dosquebradas.

**UBERNEY MARÍN VILLADA**
Alcalde Municipal

# REPÚBLICA DE COLOMBIA
# CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas–Risaralda

**ACUERDO No. 003**
(Febrero 4 de 2006)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA OPERATIVIDAD EN LA LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS"**

**EL SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS–RISARALDA**

**HACE CONSTAR**

Que el presente Acuerdo fue debatido y aprobado por la Comisión Segunda (2ª) el día treinta (30) de fenero de dos mil seis (2006) y remitido a la plenaria a Segundo Debate el día cuatro (04) de febrero de dos mil seis (2006), cumpliéndose los dos (2) debates, de conformidad con el Articulo 73,inciso 2º de la Ley 136 de 1994.

**INICIATIVA:** **ALCALDE MUNICIPAL**

**FECHA:** **FEBRERO 4 DE 2006**

**JAIRO EDELBERTO CUERVO RODRÍGUEZ**
Secretario General

**REMISIÓN:** Me permito remitir el Acuerdo Nº 003 de febrero cuatro (04) de 2006, al Señor Alcalde Municipal, para su respectiva sanción, publicación u objeciones de ley, hoy siete (07) de febrero de dos mil seis (2006)

**JAIRO EDELBERTO CUERVO RODRÍGUEZ**
Secretario General

# REPÚBLICA DE COLOMBIA
# CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas–Risaralda

**ACUERDO No. 003**
(Febrero 4 de 2006)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA OPERATIVIDAD EN LA LIQUIDACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS"**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS,** en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los artículos 82 de la Constitución Política, 73 y siguientes de la ley 388 de 1997 y el acuerdo municipal 031 del 29 de septiembre de 2005.

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1.** El presente acuerdo tiene como objeto, establecer el procedimiento para determinar la operatividad en la liquidación de la contribución especial de la participación de la plusvalía, generada por las acciones urbanísticas contenidas en los Planes de ordenamiento territorial y en todas aquellas normas que lo subroguen, modifiquen, desarrollen o reglamenten.

**ARTÍCULO 2.** Para efecto de la liquidación de la contribución especial de la participación en plusvalía, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de las decisiones administrativas contentivas de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, el Alcalde Municipal a través de la Secretaria de Planeación y Control Físico o quien haga sus veces, solicitará según lo considere conveniente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o a la entidad que haga sus veces, o a los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, quienes contarán con un plazo inmodificable de 60 días hábiles, para que procedan a establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, determinando el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76, 77 y 87 de la ley 388 de 1997 y aquellas normas que las modifiquen, deroguen, adicionen o subroguen, que establece :

**"Artículo 75 de la ley 388 de 1997. Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:**

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 76 de la ley 388 de 1997. Efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 77 de la ley 388 de 1997. Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

**2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.**

**3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.**

**Artículo 87 de la ley 388 de 1997. Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. 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 no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, 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 las 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 presente ley".**

Sin perjuicio de lo anterior, la Secretaria de Planeación y Control Físico o quien haga sus veces, podrá realizar una estimación general del efecto plusvalía dentro del trámite de expedición de planes parciales o reglamentaciones especiales que desarrollen o complementen el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 3.** La Secretaria de Planeación y Control Físico o quien haga sus veces se encargará de revisar que el cálculo del efecto plusvalía se haya realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin. Una vez esté conforme con el cálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de la zona o subzona **como se indica en el articulo precedente, el Alcalde Municipal ordenará dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, a la Secretaria de Planeación y Control Físico o quien haga sus veces, la liquidación del efecto plusvalía,** causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y de conformidad con el porcentaje autorizado por el Honorable Concejo Municipal en el artículo 11 del acuerdo 031 de 2005.

Del resultado final del anterior procedimiento, la Administración Municipal a través de la Secretaria de Planeación y Control Físico o quien haga sus veces, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que contenga el informe técnico que recoja el proceso del cálculo del efecto plusvalía. Con base en este acto administrativo se procederá a expedir y notificar a los propietarios o poseedores, personalmente, mediante correo certificado, o mediante (3) avisos publicados en

ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la Administración Municipal o en la cartelera de la Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO 4.** Contra el acto administrativo mediante el cual se notifica tanto el efecto plusvalía, como el monto de la participación en plusvalía procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos establecidos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 5.** Una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía y del monto de la participación en plusvalía, la Secretaria de Planeación y Control Físico, remitirá a la Secretaría Administrativa y Financiera o la que haga sus veces, la liquidación para que se verifique la declaración y pago de la participación de plusvalía, igualmente ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**ARTÍCULO 6.** El pago de la contribución especial de la participación en plusvalía deberá efectuarse acorde a las modalidades establecidas en el artículo 84 de la ley 388 de 1997, o en las normas que los modifiquen, deroguen, adicionen o subroguen, las cuales podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada así:

**1. En dinero efectivo.**

**2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la Administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la Administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.**

**Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.**

**3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.**

**4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.**

**5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la Administración Municipal, acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.**

**6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997.**

**En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.**

**ARTÍCULO 7.** Los ingresos que se recauden por la contribución especial de plusvalía se invertirán única y exclusivamente en las actividades establecidas conforme a la ley, y en especial conforme a la distribución establecida en el artículo 13 del Acuerdo municipal Nº 031 del 29 de septiembre de 2005.

**PARÁGRAFO.** En los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen podrá priorizarse la zona beneficiaria donde se invertirán los recursos provenientes de la Contribución de la Participación en Plusvalía.

**ARTÍCULO 8.** En cumplimiento del artículo 59 de la ley 788 de 2002, la Secretaria Administrativa y Financiera o quien haga sus veces, aplicarán para la contribución especial de la participación en la Plusvalía, los procedimientos establecidos en el Estatuto Tributario nacional, para la administración, determinación, discusión, cobro, devoluciones, régimen sancionatorio, incluida su imposición y de manera subsidiaria el Código de Rentas Municipal y en las normas que los modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

Para efectos del régimen sancionatorio, se aplicarán en lo pertinente las normas relativas al Impuesto Predial Unificado.

**ARTÍCULO 9.** Todos aquellos actos administrativos contentivos de decisiones urbanísticas, que den lugar a efecto plusvalía, establecerán los términos aplicables y vigencia de la acción urbanística, respecto de aquellos predios objeto de la participación en plusvalía, teniendo en cuanta para tal fin los términos previstos en la Ley, en el Acuerdo Nº 031 de 2005 y los establecidos en el presente Acuerdo, para la liquidación del efecto plusvalía.

**ARTÍCULO 10.** El presente acuerdo entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en el salón de sesiones del Concejo Municipal de Dosquebradas (Rsda.) a los cuatro (4) días del mes de febrero de dos mil seis (2006).

**HENRY RINCÓN ALZATE**
Presidente

**JAIRO EDELBERTO CUERVO RODRÍGUEZ**
Secretario General