ALCALDÍA
DE DOSQUEBRADAS

DESPACHO ALCALDE

Dosquebradas, 19 de octubre de 2005

ACUERDO No. 031
Septiembre 29 de 2005

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE LA PARTICIPACION 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.

LUIS EDUARDO SILVA MURILLO
Alcalde Municipal (e)

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas–Risralda

ACUERDO Nº 031
(Septiembre 29 de 2005)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS"

Dosquebradas, julio 7 de 2005.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Doctor
LUIS ENRIQUE SALDARRIAGA LONDOÑO
Presidente H. Concejo
Honorables Concejales

Cordial Saludo.

Me permito allegar para su estudio y aprobación el presente proyecto de acuerdo, que establece las normas para la aplicación de la participación en plusvalía, allegando la legislación aplicable y los motivos para ser acogida por nuestro municipio de acuerdo a las siguientes consideraciones:

¿Que es la Plusvalía?

La plusvalía es definida en diccionarios corrientes como el aumento del valor de un bien mueble o inmueble, por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario o poseedor o también como el aumento o acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella o como el aumento de valor que por circunstancias ajenas recibe una cosa independiente de cualquier mejora hecha en ella.

¿Qué genera el incremento del valor de la tierra?

Es la decisión de la administración la que hace incrementar el valor del suelo, en desarrollo de su función de planificación urbana, son las administraciones públicas quienes a través de sus Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, disponen con sus decisiones, que se puede urbanizar y en que condiciones, generando a partir de dicha decisión expectativas a los particulares que necesariamente se reflejan en el precio de la tierra elevando su valor en muchos casos, un ejemplo de ello, se deriva de la decisión de incorporar un terreno al perímetro urbano, el acto por el cual se autoriza una mayor edificabilidad o permitir que una zona pueda desarrollar usos económicos más rentables, o finalmente la realización de una obra pública.

La participación en la plusvalía como mandato constitucional contenido en el artículo 82 de la C.N, se constituye en uno de los principales elementos de gestión del suelo de regulación del mercado de la tierra y de financiación del desarrollo urbano, previstos en la ley 388 de 1997, convirtiéndose en una herramienta básica de participación por parte del Municipio, cuando con sus decisiones, la administración en desarrollo de su función planificadora urbana hacen elevar los precios de la tierra que finalmente son apropiados por los particulares.

Es necesario en consecuencia que el Estado recupere parte del esfuerzo colectivo que se ha apropiado el particular (Plusvalía), con el fin de que se traduzca en inversión pública que permita el desarrollo de la ciudad en condiciones más equitativas. Conscientes de esta necesidad, el constituyente de 1991, consagró en el capitulo 3, artículo 82 de la carta política el derecho de las entidades públicas "a participar en la plusvalía que genere su acción urbanística ", el cual fue desarrollado por la ley 388 de 1997, y con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 101 de la ley 812 de 2003, por el cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo y que determina en su parágrafo, que los municipios tendrán seis (6) meses contados a partir de su promulgación para reglamentar las decisiones de los recaudos por concepto de la participación en la plusvalía.

Acorde a lo anterior, someto a consideración de esta Corporación la exposición de Motivos y el proyecto de acuerdo, seguro que su aplicación redundará en beneficio de toda la comunidad dosquebradence.

Cordialmente,

UBERNEY MARIN VILLADA
Alcalde Municipal

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas–Risaralda

ACUERDO N° 031
(SEPTIEMBRE 29 DE 2005)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS"

PROPUESTA -ESTRUCTURA GENERAL DEL ACUERDO Y ANÁLISIS DE SUS ELEMENTOS -

Corresponde al Concejo Municipal autorizar de manera general a la Administración, para ejercer su capacidad impositiva, asegurando la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de sus entidades, que concreta la obligación del particular de trasladar parte del mayor valor del que son objeto sus terrenos, por efecto de dichas acciones urbanísticas. Además de esta autorización, de manera específica las disposiciones más importantes que corresponde tomar al Concejo hacen relación con el monto o tarifa de la participación y con la destinación de los recursos y todas aquellas que aseguren la aplicación y administración de la Participación.

Teniendo en cuenta que se trata de establecer las normas de carácter general, la estructura del proyecto de Acuerdo es la siguiente:

- Objeto.
- Definición de la Participación en la Plusvalía.
- Hechos generadores de la Participación en Plusvalía.
- Personas obligadas al pago de la participación en Plusvalía.
- Entidades que tendrán derecho a participar en la plusvalía.
- Exigibilidad.
- Exigibilidad de la Participación de la plusvalía por ejecuciones de obras públicas.
- Determinación del efecto Plusvalía.
- Liquidación de la Participación en Plusvalía.
- Área objeto de la participación en Plusvalía
- Tarifa de la participación en la plusvalía
- Registro de la Participación en Plusvalía.
- Destinación de los recursos provenientes de la Participación en Plusvalía.

- Autorización al Alcalde para expedición de certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo.
- Reglamentación.
- Administración de los recursos provenientes de la plusvalía
- Régimen Sancionatorio.
- Vigencias y Derogatorias.

Nos detendremos a explicar las decisiones que se adoptan en relación con el hecho generador, los criterios y reglas para determinar el efecto de plusvalía y los momentos de exigibilidad y pago; y también las ya señaladas de monto o tarifa y destinación de los recursos.

A. Estructura del hecho generador.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, para que se realicen o configuren los hechos generadores de la participación en la plusvalía se requiere que no sólo exista una decisión administrativa, que constituya acción urbanística, sino que se requiere de una decisión que contenga o suponga una autorización específica, respecto a cualquiera de los hechos generadores a que se refiere el mencionado artículo, los cuales tienen que ver con decisiones administrativas, a saber:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana
2. La consideración de parte del suelo rural como suburbano.
3. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo; y,
4. 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.

Igualmente el artículo 87 de la ley 388 de 1997, establece:

1. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que lo desarrollen...

Según lo expresa el Diccionario de la Lengua Española, "autorizar" es "dar a uno autoridad o facultad para hacer alguna cosa", implica, pues, especificidad y particularización.

Los planes de Ordenamiento Territorial, los Planes Parciales, no son instrumentos que adopten autorizaciones específicas respecto a inmuebles y propietarios o poseedores. Los Planes de Ordenamiento Territorial y/o los instrumentos que lo desarrollan delimitan unas zonas o subzonas beneficiarias de una o varias acciones urbanísticas y en ellos se determina si tienen "efecto de la plusvalía"; pero sólo cuando se autorice específicamente el cambio de uso o el mayor aprovechamiento del suelo para cada predio, se realiza el hecho generador, o cuando efectiva y específicamente se autorice la incorporación a suelo de expansión urbano o suburbano, para cada predio.

el Punto N° 51 con coordenadas N. 1.025.410 - E. 1.157.009, siguiendo en línea recta bordeando el perímetro urbano del barrio las Violetas, hasta encontrar el Punto N° 50 con coordenadas N.1.025.298 - E. 1.156.852, se sigue por el eje de la vía la Pradera- los Rosales hasta encontrar el Punto N° 52 con coordenadas N. 1.025.034 - E. 1.156.993, siguiendo por el carreteable que bordea el perímetro urbano del barrio la Violetas hasta llegar al Punto N° 51 con coordenadas N. 1.025.410 - E. 1.157.009, siguiendo aguas arriba por la quebrada la Víbora hasta encontrar el Punto N° 54 con coordenadas N. 1.024.920 - E. 1.157.194, se sigue en línea recta bordeando el perímetro urbano del barrio los Rosales hasta la Vía La Pradera - Rosales (Av. Circunvalar) Punto N° 53 con coordenadas N. 1.024.870 - E. 1.157.072, se sigue por esta vía hasta el Punto N° 66 con coordenadas N. 1.024.502- E. 1.157.296, se sigue por la quebrada Santa Helena aguas abajo hasta el cruce con un carreteable Punto N° 67 con coordenadas N. 1.024.936 - E. 1.156.844, siguiendo por el carreteable hasta el Punto N° 68 con coordenadas N.1.025.148 - E. 1.156.910, siguiendo en una línea paralela a la avenida circunvalar a una distancia de 60 metros de su eje central hasta el Punto N° 64 con coordenadas N. 1.025.770 - E. 1.156.180, siguiendo por la diagonal 25ª hasta el punto N° 69 punto de partida.

Suelo de Expansión SE4 (Frailes)

Comprende un área de terreno delimitada perimetralmente así: Partiendo del Punto N° 59 con coordenadas N.1.024.774 - E. 1.156.195, se sigue por el eje de la avenida la pradera hasta encontrar el Punto N° 120 con coordenadas N. 1.024.375 - E. 1.157.395, siguiendo por esta vía hasta el punto No 80 con coordenadas N.1.024.150 - E.1.157.470,se sigue en línea recta hasta el punto N° 79 con coordenadas N.1.024.236 - E.1.157.255,se sigue hasta encontrar el Punto N° 78 con coordenadas N.1.024.300 - E.1.156.882, siguiendo hasta el cruce con la quebrada Frailes Punto N° 77 con coordenadas N.1.024.255 - E.1.156.841,siguiendo aguas arriba por la Q. Frailes hasta el Punto N° 76 con coordenadas N.1.026.824 - E.1.156.916, se sigue por la vía Frailes hasta el Punto N° 143 con coordenadas N.1.024.130 - E.1.157.428, se sigue lindando con la zona suburbana de Comuneros hasta el punto No 124 con coordenadas N. 1.024.040 - E. 1.157.514, siguiendo aguas abajo por un afluente de la quebrada Frailes hasta el Punto N° 123 con coordenadas N.1.023.807 - E.1.156.965, se sigue hasta encontrar el Punto N° 12 con coordenadas N.1.023.680 - E.1.156.835, se sigue en línea recta hasta el Punto N° 121 con coordenadas N. 1.023.748 - E. 1.156.815, se sigue por la vía a Frailes hasta el Punto N° 63 con coordenadas N. 1.024.194 - E. 1.155.753, siguiendo por esta vía recta hasta el Punto N° 62 con coordenadas N. 1.024.274 - E. 1.156.652, se sigue por un carreteable hasta el punto No 61 con coordenadas N. 1.024.458 – E. 1.155.682 siguiendo aguas arriba por agüita Montebonito hasta el punto No 60 con coordenadas N. 1.024.450 – E. 1.155.585, se sigue en línea recta hasta el punto No 59, punto de partida".

El vínculo jurídico entre los propietarios o poseedores y el Estado o ente territorial, cuando se expiden Planes de Ordenamiento Territorial, o cuando estos se desarrollan mediante otros instrumentos, no nace con ellos, sino que queda latente, como posibilidad y sólo se hace exigible si se dan las situaciones previstas en la ley (solicitud de licencia de urbanización o construcción. cambio efectivo de uso del inmueble o ejecución de obra). Si estas situaciones o hechos no se dan, no nace la obligación tributaria, no se causa el gravamen, ni será obviamente exigible.

Por lo tanto, para que se configure el hecho generador es requisito previo que exista una decisión administrativa, entendida como acto administrativo, el cual puede consistir en un acto simple o en uno complejo, si la declaración de voluntad está contenida en varios actos sucesivos y emana de varios órganos de la administración.

En segundo lugar, se requiere que dichas decisiones administrativas configuren acciones urbanísticas. El artículo 8° de la Ley 388 de 1997 define acciones urbanísticas de las

entidades municipales como "las decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo". Y establece una enumeración, no taxativa, de dichas acciones urbanísticas.

En tercer lugar, y el más importante, se requiere que dichas decisiones se concreten en una autorización específica. Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española autorizar significa "dar facultad a uno para hacer una cosa", y especificar significa "fijar o determinar de modo preciso"

Según tales definiciones, el hecho generador que da origen a la obligación tributaria de hacer partícipe a la colectividad de los incrementos de precios derivados de acciones urbanísticas del Estado, debe consistir en autorizar, dar facultad a alguien de manera específica, concreta, determinada. Este elemento, es decir, la "autorización específica", está consagrada como esencial, tal y como se desprende del texto mismo del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en su parte inicial, antes de ocuparse de la enunciación de los hechos generadores.

En las situaciones aplicables al Proyecto de Acuerdo de plusvalías, el objeto de dicha autorización está definido tanto en forma general como enunciativa. En forma general, la parte inicial del artículo 74 de la Ley 388 señala que "...Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8° de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen".

Y en forma enunciativa, la ley señaló hechos generadores, de los cuales son:

La incorporación del suelo rural al suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, el establecimiento o modificación del régimen de zonificación de usos del suelo y la autorización de una mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, y el consagrado en el artículo 87, que hace referencia a la ejecución de obras públicas.

Luego de definir el hecho generador, que será "... de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen". Esto quiere decir que el POT es previo a los hechos generadores de la participación, o en otras palabras, no se puede confundir con el hecho generador. Es claro que la ley diferencia el Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan (a manera de ejemplo, los planes parciales) de las acciones urbanísticas en ellos contenidas. Uno es el momento de la planeación y otro el de la ejecución o implementación; aquél precede a éstas.

En conclusión: (1) el requisito que señala la ley consistente en que la acción urbanística debe estar contenida en el POT, implica necesariamente que el POT o los instrumentos que lo

desarrollan deben ser preexistentes a la consolidación de la obligación tributaria de la participación en la plusvalía; (2) los hechos generadores deben estar previstos en el POT o en los instrumentos que lo desarrollan, pero la obligación tributaria se concreta con una autorización específica a aumentar la edificabilidad o a destinar el inmueble a un uso más rentable; y, (3) para que pueda válidamente hablarse del nacimiento de la obligación tributaria correspondiente a la modalidad de participación en la plusvalía se requiere que se den todos los elementos arriba anotados y, por tanto, no basta que se haya aprobado un Plan de Ordenamiento Territorial.

Se entiende por autorización específica:

a. El otorgamiento de licencia de urbanismo o de construcción, en cualquiera de sus modalidades.

b. La expedición de certificados representativos de derechos de construcción, como resultado de la formulación de un Plan Parcial en el cual se hayan adoptado mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se autoricen de manera específica, aprovechamientos urbanísticos a los propietarios de tierra partícipes del Plan Parcial.

Exigibilidad.

El proyecto de Acuerdo de plusvalías que aquí se presenta hace coincidir de alguna manera hecho generador con exigibilidad, teniendo en cuenta las consideraciones que se presentan a continuación:

En general en la teoría tributaria el hecho generador de los tributos es realizado por el contribuyente, quien tiene una relativa libertad de incurrir en el hecho señalado por la ley como generador de la obligación o evitarlo, no realizarlo y no quedar gravado. Por excepción, en el caso de la contribución de valorización y de la participación en la plusvalía, el hecho generador no depende de una conducta del contribuyente, sino de la administración pública. Pero en el caso de la participación en la plusvalía la concreción del hecho generador y la exigibilidad del tributo sí dependen de hechos que emanan del contribuyente.

Al parecer la Ley 388 de 1997 adoptó como hecho generador los hechos formativos o constitutivos del mayor valor de la propiedad y como momento de exigibilidad de la obligación aquellos hechos realizados por el contribuyente, en los cuales se hace efectivo el mayor valor del inmueble (solicitud de licencia de urbanismo o construcción, cambio efectivo de uso, transferencia de dominio y adquisición de derechos de construcción). Este esquema, así entendido, generaría confusión, porque en sentido literal, el tributo se causaría con la simple decisión administrativa que configura la actuación urbanística. Pero el vínculo jurídico entre el particular y el Estado, la obligación tributaria propiamente dicha, no nace en ese momento, sino que queda latente, como posibilidad y sólo se hará efectiva cuando se realice alguna de las situaciones denominadas por la ley como de "exigibilidad". Puede decirse que el hecho generador está sujeto a condición.

Si bien la Ley señala en el artículo 83 los momentos en que se hace exigible el tributo, sin ellos en realidad el tributo no nace, no se hace efectivo, sino que se mantiene en un nivel hipotético, potencial, latente. Por eso, los análisis jurídicos que sustentan la elaboración del proyecto de Acuerdo señalan que lo que la ley señala como momentos de exigibilidad son las verdaderas condiciones necesarias para que la obligación tributaria pase de un campo teórico, potencial a uno efectivo, actual y concreto.

Concretando aún más los planteamientos sobre el hecho generador, hay que tener en cuenta que uno es el momento en que nace el efecto de plusvalías, entendido como mayor valor que pueden alcanzar los terrenos de una zona en desarrollo de actuaciones urbanísticas y otro es el momento en que nace la obligación tributaria propiamente dicha respecto a la participación en la plusvalía efectivamente realizada.

Es preciso también diferenciar entre el efecto de plusvalía (o incremento en el precio) que se genera en el momento en que se toma la decisión administrativa contentiva de una acción urbanística y el nacimiento de la obligación tributaria, que nace en el momento en que se concreta la autorización específica de edificar o de dar al predio el uso permitido.

Interpretando en conjunto la Ley 388 de 1997, el esquema de consolidación del Hecho generador y causación o exigibilidad del tributo es el siguiente:

1) Los planes de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan establecen las directrices y políticas generales de desarrollo del territorio y de ellas se derivan acciones, actuaciones o normas generales de las cuales se origina la posibilidad para ciertos terrenos de adquirir una plusvalía o mayor valor.

2) El efecto de dicha plusvalía o potencial mayor valor de los terrenos se debe calcular y determinar (todavía de manera general) por la Administración municipal, e inscribir en el registro inmobiliario.

3) Una vez ocurra alguno de los hechos previstos en el artículo 83 (solicitud de licencia, cambio efectivo de uso, adquisición de certificados de derechos de construcción) nace el tributo especial denominado participación en la plusvalía, es decir, se concreta y consolida el vínculo jurídico por el cual el propietario o poseedor contrae la obligación de pagar un porcentaje sobre el efecto de plusvalía efectivamente realizado.

Con esta decisión, adoptada dentro de las prerrogativas de la autonomía impositiva municipal, se buscan cumplir los siguientes objetivos: ser coherentes con la argumentación hasta ahora desarrollada en el sentido de que el hecho generador es la autorización específica de un mayor aprovechamiento del suelo, ya sea mediante un uso más rentable o de mayor edificabilidad.

En el Derecho urbanístico solo podría hablarse de situaciones jurídicas consolidadas cuando se produzcan autorizaciones específicas para urbanizar o construir y esto sólo ocurre en el

caso de la expedición de licencias urbanísticas o de atribución de aprovechamientos urbanísticos en planes parciales.

El pago de la participación en la plusvalía debe ser exigible en el caso de obras pública en el momento en que se presente para el propietario o poseedor de inmueble la autorización específica o en el momento en el cual efectúe la transferencia de dominio sobre el bien objeto de participación en plusvalía, lo que ocurra primero.

Para el caso de la expedición de la licencia de urbanización o construcción o de los certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y no se haya expedido el acto administrativo de liquidación de la Participación en Plusvalía o si expedido no se encuentra en firme, es conveniente de acuerdo con criterio de la administración municipal, determinar el pago de un anticipo de por lo menos el setenta por ciento (70%) liquidado por la Secretaria de Hacienda Municipal.

Cálculo del efecto de plusvalía por la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se tendrá en cuenta la condición rural o suburbana del predio.

2. Se identificarán zonas que tengan características similares a las definidas en la nueva clasificación del suelo (por uso, intensidad y localización comparable) y dotación con el fin de investigar los precios de la tierra.

3. Una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo, 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.

4. 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.

5. 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.

Cálculo del efecto de 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.

Cálculo del efecto de 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.

Cálculo del efecto de 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 municipales, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, 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.

2-. Se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas.

3.- Posteriormente se establecerá los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo, luego de la ejecución de las obras.

4-. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía.

Los Englobes y Desenglobes

En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificiabilidad, el predio resultante del englobe también debe ser objeto de la participación en Plusvalía. Es necesario que cuando el interesado solicite la respectiva licencia, al predio resultante se calcule y liquide el efecto plusvalía y la participación en Plusvalía con base en el cálculo por metro cuadrado que exista para la respectiva zona geoeconómica homogénea.

En el caso de la subdivisión de un lote de terreno sobre el cual existan cálculo y liquidación del efecto plusvalía y de la participación en Plusvalía se procederá a su cálculo y liquidación que debe efectuarse en el momento de la solicitud de licencia con base en el cálculo por metro cuadrado que exista para la respectiva zona geoeconómica homogénea.

Liquidación del efecto Plusvalía.

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, 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, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. 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.

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Formas de pago

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

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 o distrital 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 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.

Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Monto de la Participación

Los concejos municipales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. En este sentido es el Honorable Concejo Municipal quien establece la tasa de Participación que se imputará a la plusvalía generada.

Como Alcalde Municipal, recomiendo al Honorable Concejo Municipal, adoptar como monto de Participación en Plusvalía un único porcentaje del 40%, teniendo en consideración que estos incrementos no pertenecen en estricto sentido al propietario, toda vez que él no realiza ningún esfuerzo, trabajo o inversión para que ellos se produzca. Pero aún así se respeta claramente el principio constitucional de la participación, de manera que pueda ser distribuida también entre el propietario y el promotor, urbanizador o constructor.

De otra parte, la ciudad está enfrentada a un grave problema de exclusión y desigualdad social, que obliga a sus diferentes actores a utilizar mecanismos que aseguren la redistribución, como es la participación en la plusvalía. Tratándose de un tributo que afecta exclusivamente a los propietarios de tierra y no a las actividades productivas generadoras de empleo y que se orienta a enfrentar la especulación con el suelo y el rentismo, es importante que el Concejo apruebe el monto máximo permitido por la ley, para que se obtengan realmente beneficios en la movilización de recursos para atender objetivos sociales en especial en el marco de la vivienda de interés social, sobre todo en términos de reducción de

La ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollan que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización.

A iniciativa del señor Alcalde el Concejo Municipal determinará la participación del Municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial en el mediano y largo plazo.

ARTICULO 203. - Destinación de los Recursos. Los recursos provenientes de la participación en plusvalía a favor de los municipios, conforme las disposiciones legales se destinarán a los siguientes fines:

- Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- 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.
- 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 público urbano.
- Financiamiento de Infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
- Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de Unidades de Actuación urbanística.

- Pago de precio o indemnizaciones por acción de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
- Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

El presente documento se elaboró con la documentación aportada por el Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Seminario sobre instrumentos de gestión del suelo y recuperación de Plusvalías), (Recuperación de Plusvalías), Acuerdo Distrital 118 del 2002 de Bogotá, acuerdo Municipal 065 de 2004 de la Alcaldía de Pereira y Acuerdo de 012 de mayo de 2002 del Municipio de Villavicencio.

UBERNEY MARIN VILLADA
Alcalde Municipal

REPUBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas–Risaralda

ACUERDO N° 031
(SEPTIEMBRE 29 DE 2005)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS"

EL HONORABLE CONCEJO DEL MUNICIPIO 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, 101 de la Ley 812 de 2003, el Decreto Nacional 1788 de 2004, el Acuerdo Municipal 014 de 2000 y el Acuerdo N° 015 de 2004

ACUERDA:

ARTICULO 1°. Objeto. Establecer las condiciones generales para la aplicación en Dosquebradas- Risaralda, de la Contribución especial de la Participación de la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas que regulan o modifican la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, el artículo 73 y siguientes de la ley 388 de 1997, en el Acuerdo 014 del 2000 mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dosquebradas, y en todas aquéllas normas que subroguen modifiquen, desarrollen o reglamenten las anteriores.

ARTICULO 2°. Definición de la Contribución Especial de la Participación de la Plusvalía. Se entiende por plusvalía los incrementos en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general.

Es el aumento del valor de un bien inmueble por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario o poseedor, aumento de valor que por circunstancias ajenas recibe un inmueble, independiente de cualquier mejora hecha en él.

ARTICULO 3°. Hechos Generadores de la Contribución Especial de la Participación en Plusvalía. De conformidad con lo establecido en los artículos 74 y 87 de la ley 388 de 1997, constituyen hechos generados de plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas y que autorizan específicamente ya sea para destinar el inmueble a un uso más rentable o Incrementar el aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano permitiendo una mayor área edificable, en los siguientes casos:

A- Las autorizaciones específicas para:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
2. La consideración de parte del suelo rural como suburbano.
3. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
4. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación, o ambos a la vez.

B-. La ejecución, de manera directa, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten que generen mayor valor en los predios, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Párágrafo 1. Exclúyanse de lo descrito en el literal B del presente artículo las siguientes obras:

–Plan Maestro de Acueducto

–Planta de Tratamiento de Villa Santana

–Plan Maestro de Alcantarillado

Parágrafo 2. En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

ARTICULO 4°. Personas Obligadas al Pago de la Contribución Especial de la Participación en Plusvalías. Estarán obligados al pago de la Contribución Especial de la participación en plusvalías derivadas de las acciones urbanísticas y responderán solidariamente por él, los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador.

PARÁGRAFO: Exonérese del pago de la contribución especial de la participación en plusvalía los bienes inmuebles de propiedad del municipio, IDM, Cuerpo Oficial de Bomberos y entidades públicas del orden municipal

ARTICULO 5°. Entidades que tendrán derecho a participar en las Contribuciones Especiales de la Participación de las Plusvalías. El Municipio de Dosquebradas y las entidades descentralizadas del orden municipal que incluyan dentro de su objeto social la ordenación o el desarrollo, de manera directa o indirecta, de las acciones urbanísticas contempladas en la Ley 388 de 1997 y en aquellas normas que la modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, tendrán derecho a participar en la plusvalía derivada de su acción urbanística.

ARTICULO 6. Exigibilidad. La contribución especial de la participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, en una cualquiera de las siguientes situaciones:

a. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores citados en el Literal A del artículo 3 de este acuerdo.

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

c. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la contribución especial de la participación en la plusvalía de que trata los numerales 1 y 3 del artículo 74, cuando se trate de:

- Incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

- 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.

d. Expedición a favor del propietario o poseedor de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo, y/o certificados representativos de derechos 'adicionales' de construcción y desarrollo con ocasión de la expedición de un plan parcial u otro instrumento en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios o poseedores de tierra partícipes del Plan Parcial.

Parágrafo 1. 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 contribución especial de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 2. Si por cualquier causa el propietario o el poseedor, no efectúa el pago de la contribución especial de la participación en plusvalía en los eventos previstos en este artículo o en los plazos señalados por la Secretaria Administrativa y Financiera, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el propietario o poseedor del inmueble cuando fuere el caso.

Parágrafo 3. Si a la fecha de la expedición de la licencia de urbanización o construcción o de la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo, y/o certificados representativos de derechos 'adicionales' de construcción y desarrollo no se ha expedido el acto de liquidación de la participación en plusvalía o si expedido no se encuentra en

ACUERDOS AÑO 2005.

ACUERDO Nº	MES	DIA	TEMA
040	Noviembre	26	Por el cual se modifica el articulo 393 y 394 del acuerdo Nº 037 de 2002 y se dictan otras disposiciones
041	Noviembre	26	Por el cual se efectúa una adición al presupuesto de rentas y gastos de la vigencia fiscal comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2005
042 empastado	Noviembre	30	Presupuesto de ventas o gastos 1 de enero a 31 de diciembre 2006.
043 copia	Diciembre	6	Por el cual se autoriza la participación del municipio de Dosquebradas en una sociedad de ecomia mixta para el desarrollo del proyecto teleférico del nudo, su construcción operacion y administración.
044	Diciembre	19	Por el cual se autoriza al Alcalde Municipal para la Asunción de compromisos que afectan presupuesto de vigencias futuras
045	Diciembre	19	Por el cual se adiciona y modifica el estatuto de rentas y tributos del Municipio de Dosquebradas (Acuerdo Nº 037 de 2002)
046	Diciembre	20	Modifica el acuerdo Municipal 039 de 2004. Se crea el consejo Municipal de paz
047	Diciembre	20	Por el cual se modifica el Acuerdo Municipal Nº 009 de Abril de 2002.

firme, el contribuyente puede acreditar el pago de un anticipo de por lo menos el setenta por ciento (70%) liquidado por la Secretaria Administrativa y Financiera Municipal de acuerdo con reglamentación que para el efecto expedirá el señor Alcalde Municipal, que deberá incluir la manera de cobrar el saldo de la participación una vez su liquidación esté en firme.

ARTICULO 7. Exigibilidad de la contribución especial de la participación de la plusvalía por ejecuciones de obras Públicas. El pago de la contribución especial de la participación en plusvalía, será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble, la siguiente situación:

- Expedición de la licencia de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, siempre y cuando por medio de esa licencia se haga efectivo el aprovechamiento de uno de los hechos generadores.

- Se efectúe la transferencia de dominio sobre el bien inmueble objeto de la participación en plusvalía.

ARTICULO 8. Determinación del efecto de la Contribución Especial de la Participación de la Plusvalía. El efecto plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 75 a 77, 80, 86 y 87 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que los modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

Parágrafo. En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la contribución especial de la participación en plusvalía. En el momento en el cual el interesado solicite la respectiva licencia, al predio resultante se le calculará y liquidará el efecto plusvalía y la contribución especial de la participación en plusvalía con base en el cálculo por metro cuadrado para la respectiva zona geoeconómica homogénea.

En el evento de la subdivisión de un lote de terreno objeto de la contribución especial de la participación en plusvalía, en el cual el interesado solicite la respectiva licencia de

subdivisión, antes de su otorgamiento, al predio se le calculará y liquidará el efecto plusvalía y la participación en plusvalía con base en el cálculo por metro cuadrado para la respectiva zona geoeconómica homogénea.

ARTICULO 9. Liquidación de la Contribución Especial de la Participación en Plusvalías. Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado como se indica en el artículo precedente, el Alcalde Municipal a través de la Secretaria de Planeación Municipal, liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y expedirá el acto que determina la participación del Municipio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

ARTICULO 10. Área objeto de la contribución especial de la participación en la plusvalía El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la contribución especial de la participación en la 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 cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir o del uso más rentable, aplicando el método residual.

ARTICULO 11. Tarifa de la contribución especial de la participación en la Plusvalía. El porcentaje de participación del Municipio de Dosquebradas o las descentralizadas del orden Municipal, beneficiarias en las plusvalías generadas por las acciones urbanísticas, será así:

A.

1° La incorporación del suelo rural a suelo en expansión urbana, el 40%

2° La consideración de parte del suelo rural como sub urbano, el 40%,

3° El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, el 30%

4° La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación, o ambos a la vez, el 30%

B.- La ejecución de manera directa, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el POT, o los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten que generen mayor valor en los predios, siempre y cuando no se utilice o no se hayan utilizado para su financiación la contribución de valorización, el 30% .

Parágrafo. En razón a que el pago de la contribución especial de la participación en la plusvalía, se hace exigible en oportunidad posterior, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTICULO 12. Registro de la Contribución Especial de la Participación en Plusvalía. Una vez haya quedado en firme el acto administrativo que determine la contribución especial de la participación municipal en plusvalía, la Secretaria de Planeación, solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, la inscripción de dicho acto administrativo en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles comprometidos con la medida.

El Registrador procederá a cancelar la inscripción, cuando se acredite mediante el certificado que para el efecto expida la Secretaria Administrativa y Financiera Municipal. Mientras aparezca debidamente anotado en el certificado de matrícula correspondiente el acto administrativo de la determinación de la participación sin la respectiva nota de cancelación, el Registrador de Instrumentos Públicos se abstendrá de registrar actos de transferencia o de disposición del dominio sobre el respectivo inmueble.

ARTICULO 13. Destinación de los recursos provenientes de la Contribución Especial de la Participación en Plusvalías. Los recursos provenientes de la Contribución de la Participación en Plusvalías se destinarán a las siguientes actividades:

1. El Cuarenta por ciento (40%) para desarrollar planes o proyectos de viviendas de interés social, y para la ejecución de las obras de infraestructura vial o espacio público de esos mismos proyectos.

   Dentro del 40 % destinado a proyecto de vivienda de interés social prioritario, se destinará un 20% a la generación de soluciones de vivienda que faciliten el reasentamiento de familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable.

2. El treinta por ciento (30%) para:

- El desarrollo de proyectos, construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, de provisión de áreas de recreación y deportivas o equipamientos sociales destinados a la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado; y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del Municipio.

- El desarrollo y la 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 público urbano.

- El pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

- El financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

- El fomento de la creación cultural y el mantenimiento del patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.**3.** El treinta por ciento (30%) para obras prioritarias contempladas en actuaciones urbanísticas, en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros programas, planes y proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística contenidos en el Plan de ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo modifiquen o complementen.

ARTICULO 14. Autorización al Alcalde para expedición de certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo. Con el fin de facilitar el pago de la contribución especial de la

participación en plusvalías y de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, se autoriza al señor Alcalde Municipal para expedir, colocar y mantener en circulación certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo de que trata la Ley 388 de 1997 y las normas que la modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, de conformidad con los siguientes parámetros:

1. – En todos los casos, la unidad de medida de los certificados será el metro cuadrado de construcción, con la indicación del uso autorizado o del nuevo uso al cual se podrá destinar.

2. – Los certificados indicarán expresamente el plan parcial, el instrumento de planeamiento o la zona de planificación a la cual corresponde la edificabilidad o el uso autorizados y la indicación del acto administrativo en que se sustenta.

3. – El valor nominal por metro cuadrado de los certificados indicará la incidencia sobre el suelo de la edificabilidad autorizada.

4. – Se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del certificado de derechos de construcción y desarrollo y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Esta tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias.

Parágrafo. Estos certificados no serán de contenido crediticio ni afectarán cupo de endeudamiento y estarán sujetos a la reglamentación que en tal sentido expida el Alcalde municipal.

Artículo 15°. Reglamentación. Los lineamientos para regular la estimación y revisión del efecto plusvalía, la operatividad de la liquidación de la participación, los mecanismos de pago, la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo, serán propuestos por el señor Alcalde Municipal a más tardar el 30 de junio de 2006.

Parágrafo 1°. En lo no previsto en este Acuerdo, los procedimientos para la estimación y revisión del efecto plusvalía y para el cobro se ajustarán a lo previsto en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

c. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la contribución especial de la participación en la plusvalía de que trata los numerales 1 y 3 del artículo 74, cuando se trate de:

- Incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

- 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.

d. Expedición a favor del propietario o poseedor de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo, y/o certificados representativos de derechos 'adicionales' de construcción y desarrollo con ocasión de la expedición de un plan parcial u otro instrumento en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios o poseedores de tierra partícipes del Plan Parcial.

Parágrafo 1. 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 contribución especial de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 2. Si por cualquier causa el propietario o el poseedor, no efectúa el pago de la contribución especial de la participación en plusvalía en los eventos previstos en este artículo o en los plazos señalados por la Secretaria Administrativa y Financiera, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el propietario o poseedor del inmueble cuando fuere el caso.

Parágrafo 3. Si a la fecha de la expedición de la licencia de urbanización o construcción o de la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo, y/o certificados representativos de derechos 'adicionales' de construcción y desarrollo no se ha expedido el acto de liquidación de la participación en plusvalía o si expedido no se encuentra en