

COMISION PRIMERA O DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

PONENCIA PROYECTO DE ACUERDO No.012 DE MARZO 02 DE 2012

“POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIAS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”

CONCEJAL PONENTE:

EDGAR SUAREZ GUTIERREZ

SEÑOR PRESIDENTE Y HONORABLES CONCEJALES:

Me correspondió por designación del señor Presidente del Honorable Concejo de Bucaramanga, dar ponencia al Proyecto de Acuerdo No.012 titulado: **“POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIAS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”**, por lo cual me permito hacer las siguientes consideraciones:

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Establecer mediante Acuerdo Municipal de carácter general, las normas para la aplicación de la plusvalía en virtud del Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, la ley 388 de 1997 en su capítulo IX y sus Decretos reglamentarios. Los Municipios en su autonomía con los límites de la Constitución Política y la ley, podrán administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones, por tanto es potestad del Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde dar trámite a este proyecto de acuerdo que regula el cobro de la plusvalía en ejercicio de dicha autonomía.

DESARROLLO DE LA PONENCIA

MARCO CONSTITUCIONAL

ARTICULO 82 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA

Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

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.

Subrayado fuera del texto

ARTICULO 287 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA

Artículo 287. Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

(...)

“3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones”.

(...)

ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA

Artículo 313. Corresponde a los concejos:

(...)

“4. Votar de conformidad con la Constitución y la ley los tributos y los gastos locales”.

(...)

MARCO LEGAL

DEFINICION DE PLUSVALIA ARTICULO 73 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 73. Noción. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, 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. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

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. **Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007**”

HECHOS GENERADORES

ARTICULO 74 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 74. *Hechos generadores.* 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. Son hechos generadores los siguientes:

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

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias 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 adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo.- Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional. **Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007”**

BASE O AREA OBJETO DE PLUSVALIA

ARTICULO 78 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 78. *Área objeto de la participación en la plusvalía.* El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto 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 las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998, Ver art. 14, parágrafo 2, Resolución Instituto Geográfico Agustín Codazzi 762 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007”

TARIFA O MONTO DE LA PARTICIPACION DE PLUSVALIA

ARTICULO 79 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 79. *Monto de la participación.* Los concejos municipales o distritales, 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. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Parágrafo 1º.- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2º.- En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta Ley, 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 1a liquidación de la participación.

DEFINICIONES ESPECIALES

ARTICULO 8 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 8. *Acción urbanística.* La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del Municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.
15. Adicionado por el art. 192, Ley 1450 de 2011

Parágrafo.- Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente Ley.”

ARTICULO 30 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 30. *Clases de suelo.* Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los Municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

ARTICULO 31 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 31. *Suelo urbano.* Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

ARTICULO 32 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 32. *Suelo de expansión urbana.* Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

ARTICULO 33 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 33. *Suelo rural.* Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002, Ver el art. 21, Ley 1469 de 2011.

ARTICULO 34 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 34. *Suelo suburbano*. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los Municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

ARTICULO 35 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 35. *Suelo de protección*. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTICULO 36 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 36. *Actuación urbanística pública*. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente Ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los Municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta Ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994. Ver el Decreto Nacional 1507 de 1998

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993. Ver el Decreto Nacional 1507 de 1998

ARTICULO 38 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 38. *Reparto equitativo de cargas y beneficios.* En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

DECRETO 1788 DEL 3 DE JUNIO DE 2004

ARTICULO 1. Para efectos de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones:

- a) **Aprovechamiento del suelo.** Es el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio;
- b) **Cambio de uso.** Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior;
- c) **Efecto de plusvalía.** Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.
- d) **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio;
- e) **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.”

EFFECTOS DE LA PLUSVALIA

ARTICULO 75 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 75. Efecto Plusvalía Resultado de 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 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.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007”

ARTICULO 77 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 77. *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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007”

PROCEDIMIENTOS DEL CÁLCULO DE EFECTO DE LA PLUSVALIA

ARTICULO 80 DE LA LEY 388 DE 1997

Artículo 80. *Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.* El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un

nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998”

CLASIFICACION DEL SUELO ESTIMADO Y VALORES ESTIMADOS A RECAUDAR

Los recursos de plusvalías se generarán por incluirse en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial los hechos generadores que a continuación se señalan:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano: Por reclasificación del suelo

- a. Clasificar áreas rurales como nuevas áreas de expansión. En el sector norte del río Surata se incorporan aproximadamente 168 hectáreas como nuevas áreas de expansión
- b. Clasificar áreas de expansión como nuevas áreas urbanas. Esta reclasificación se presenta en 288 hectáreas, distribuidas así:
 - Vía a Girón -Valle quebrada la Iglesia: donde se incorporan unas hectáreas como área urbana
 - Zona norte – Cemex: con un área cercana a las 11 hectáreas.
 - Valle río de Oro – Chimita Zona industrial en inmediaciones de la vía Palenque-Café Madrid, donde a través de la formulación de planes parciales, se podrán incorporar aproximadamente 216 hectáreas de expansión como área urbana.
- c. Clasificar áreas de suelo rural de protección en la categoría de suelo de expansión, que están ubicadas al oriente de Pan de Azúcar y totalizan 6 hectáreas.

d. Clasificar áreas rurales de protección como suelos urbanos, ubicadas la zona de Santa Bárbara al oriente de la ciudad, que totalizan 5 hectáreas

De este cálculo se han excluido las áreas calificadas con Tratamiento de Mejoramiento Integral 1 y 2.

Por cambios en la clasificación del suelo se estima que, si las zonas determinadas, se desarrollan en los próximos 10 o 15 años, su incorporación como suelo urbano o a través de planes parciales en las zonas de expansión, podrían producir al Municipio una plusvalía de \$94.000 millones de pesos en valores constantes, calculando que la participación sea del 50% del mayor valor generado. Esta captura de recursos se daría a medida que se obtengan las licencias de construcción o se realicen las compraventas, si el Acuerdo Municipal establece estos hechos para causar el pago.

2. Por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Los análisis realizados por el grupo asesor de la revisión del POT encuentran que la norma anterior aprobada desde el año 2000 permite uso comercial en la mayor parte de la ciudad, pues establece que las zonas de vivienda podrán tener uso comercial compatible. Algunas zonas fueron clasificadas como de uso múltiple y ahora en la revisión son clasificadas como uso comercial.

De manera similar muchos barrios residenciales permiten uso compatible con la industria casera o pequeñas fábricas.

En consecuencia, es difícil en esta etapa establecer los cambios de uso hacia uno más rentable, porque ya desde el año 2000 se permitían usos multiplicidad de usos o mezcla con usos residenciales, comerciales e industriales en casi toda la ciudad, Por lo tanto no es posible identificar el cambio de norma hacia usos más rentables, y por lo tanto no hemos calculado la posible plusvalía por cambio de uso hacia comercio o industria.

3. Por mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En este hecho generador se incluyen:

1. Los predios que pueden tener aumento en el índice de construcción vigente, lo cual representa un incremento en la edificabilidad.
2. Algunos predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial están clasificados como suelo de protección por hacer parte del Distrito de Manejo Integrado, pero que mediante la Acuerdo del Consejo Directivo No 1194 del 17 de Diciembre del 2010 fueron excluidos de éste y por lo tanto podrán aplicar los índices de ocupación y de construcción que le permite su desarrollo por urbanización y construcción.

De este cálculo se han excluido las siguientes áreas:

1. Barrios del Norte: Claveriano, Villa Rosa, Villa Helena, Los Ángeles, José María Córdoba, Regadero Norte, Esperanza 1-2-3, La Juventud, San Cristóbal, Transición, Independencia, Villas De San Ignacio, El Pablón y Villa Lina
2. Zonas calificadas con Tratamiento de Mejoramiento Integral 1 Y 2
3. Zonas con tratamiento de Renovación 1 – Redesarrollo, que deben surtir el proceso de formulación de Plan Parcial.
4. Adicionalmente, con el fin de simplificar los cálculos iniciales y destacar aquellas áreas donde se permitirán incrementos considerables en edificabilidad, en el cálculo inicial y plano correspondiente, se han excluido los subsectores donde el incremento en el índice de construcción fue menor a 0.5.
5. Las áreas que van a estar calificadas con tratamiento de Renovación Urbana 1 – Redesarrollo se incluyen en el plano, pero el cálculo específico de los incrementos en edificabilidad se deberá efectuar una vez sea aprobado el respectivo Plan Parcial.

Por mayor edificabilidad a partir de aumentos en el índice de construcción, se estiman unos 28.034 predios que comprenden un área de 726 hectáreas y el 31% del área urbana edificable, donde podrían capturarse por participación en plusvalía unos \$44.765 millones de pesos en valores constantes.

En resumen, el total de plusvalía estimada para Bucaramanga asumiendo que se cobrara el 50% del mayor valor, asciende a una suma cercana a los \$139.000 millones de pesos, que se podrían recaudar en un horizonte de 15 años.

Por lo tanto podría el Municipio esperar un flujo de fondos positivo de mayores ingresos procedentes de la plusvalía, entre \$5.000 y 9.000 millones anuales en pesos de 2011. Este valor será actualizado por la inflación y por la valorización futura esperada.

PLAN DE DESARROLLO “BUCARAMANGA EMPRESA DE TODOS”

Es importante concluir dicha ponencia, destacando que el termino Plusvalía Urbana fue tenido en cuenta desde la administración anterior para complementar los recursos tradicionales buscando nuevas fuentes de financiación (Pagina 78 Plan de Desarrollo “Bucaramanga Empresa de Todos”). En la búsqueda por cofinanciar los proyectos con aportes del sector privado y adicional a la cifra aportada por el Municipio se planteo los recursos por plusvalía, como decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas del Estado que contribuyen al incremento en el valor de los inmuebles pretendiendo que el beneficio privado actual retorne en parte al Municipio para su redistribución equitativa, mejorando las opciones del desarrollo local, la administración abordo durante el cuatrenio el tema de forma seria, participativa y comprometida con el propósito de instrumentar de manera permanente esta fuente de recurso (Pagina 83 Plan de Desarrollo “Bucaramanga Empresa de Todos”). Fue tal la importancia dada por el Plan de Desarrollo que en el Artículo 4. INSTRUMENTOS DEL PLAN: la administración especifico la evaluación y la posibilidad de adoptar un mecanismo de participación en Plusvalía, generada por sus intervenciones en procesos de incorporación del suelo rural a suelos de expansión urbana o suburbana, modificación de usos de suelo, y autorización

de mayor aprovechamiento del suelo (Artículo 4 página 85 Plan de Desarrollo “Bucaramanga Empresa de Todos”).

La ciudad presenta actualmente un deterioro en las vías y la carencia de vivienda de interés prioritario VIP o su equivalente jurídico, igual que de vivienda progresiva en sus diferentes modalidades, así como para la ejecución de obras de infraestructura vial de espacio público en estos mismos proyectos, pero también en necesario inversión en espacios de recreación, parques y zonas verdes.

Para terminar es importante que los Concejales de la ciudad frente al déficit municipal ocasionado por múltiples causas, su nivel de deuda pública, el déficit fiscal y los compromisos adquiridos con los impuestos municipales para financiar entre otros los programas sociales tenemos hoy día el compromiso de aplicar una valiosa herramienta que dispone el Estado en la Constitución Nacional y la ley para mejorar la distribución del ingreso municipal y financiar en parte el desarrollo urbano.

Por todo lo anterior es necesario que los propietarios de los inmuebles que han recibido durante muchos años equipamientos colectivos como redes, vías, servicios públicos, transporte, etc., los cuales con los impuestos de todos los ciudadanos el Municipio ha construido estas obras siendo para las finanzas municipales transferencias regresivas es decir a los propietarios de la tierra se les ha generado una renta sin justa causa, es por esto que el acuerdo obliga a revertir al Municipio por vía de Plusvalía estos beneficios que han incrementado hoy día el valor o el avalúo de sus predios.

PROPOSICIÓN

Por las anteriores consideraciones y por encontrar este proyecto de Acuerdo No. 012, ajustado a la Constitución y a la ley, me permito presentar ante esta honorable Comisión ponencia **FAVORABLE para el PRIMER DEBATE**, para su estudio y aprobación, con las siguientes modificaciones y adiciones.

A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proposición

Adicionar un último párrafo a la Exposición de Motivos, el cual quedara de la siguiente manera:

Plan de Desarrollo “Bucaramanga Empresa de Todos”

El termino Plusvalía Urbana fue tenido en cuenta desde la administración anterior para complementar los recursos tradicionales buscando nuevas fuentes de

financiación. En la búsqueda por cofinanciar los proyectos con aportes del sector privado y adicional a la cifra aportada por el Municipio se planteo los recursos por plusvalía, como decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas del Estado que contribuyen al incremento en el valor de los inmuebles pretendiendo que el beneficio privado actual retorne en parte al Municipio para su redistribución equitativa, mejorando las opciones del desarrollo local, la administración abordo durante el cuatrenio el tema de forma seria, participativa y comprometida con el propósito de instrumentar de manera permanente esta fuente de recurso. Fue tal la importancia dada por el Plan de Desarrollo que en el Artículo 4. INSTRUMENTOS DEL PLAN: la administración especifico la evaluación y la posibilidad de adoptar un mecanismo de participación en Plusvalía, generada por sus intervenciones en procesos de incorporación del suelo rural a suelos de expansión urbana o suburbana, modificación de usos de suelo, y autorización de mayor aprovechamiento del suelo.

AL ARTICULADO

Proposición

1. Modificar el artículo Numero 12, el cual quedara así:

Artículo 12. Adopción del Tributo. La Adopción en el Municipio de Bucaramanga de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Municipio como tributo, inicia a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial.

A LOS CONSIDERANDOS

Proposición

Adicionar el considerando 1, el cual quedara así:

1. Que el Artículo 287 de la Constitución Política de Colombia, establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley, y en su numeral 3. Ordena a las entidades territoriales Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Adicionar un considerando 2, el cual quedara así:

2. Que el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, indica que corresponde a los concejos en su numeral 4, votar de conformidad con la Constitución y la Ley los tributos y los gastos locales.

El considerando 3 pasa a ser el considerando 1 del original del proyecto.

El considerando 4 pasa a ser el considerando 2 del original del proyecto.

El considerando 5 pasa a ser el considerando 3 del original del proyecto.

El considerando 6 pasa a ser el considerando 4 del original del proyecto.

Adicionar un considerando 7, el cual quedara así:

7. Que el Acuerdo Municipal 006 de junio 11 de 2008 por el cual se aprobó y adopto el Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Publicas 2008-2011, "Bucaramanga Empresa de Todos" en su parte II INVERSIONES Y FINANCIACION Titulo I Numeral 4 ESTRATEGIA FINANCIERA en su Artículo 2. CONTENIDO DEL PLAN DE INVERSION, incluyo como un esfuerzo compartido entre la administración y con aportes del sector privado los recursos por plusvalía como un instrumento permanente de fuente de recursos.

Adicionar un considerando 8, el cual quedara así:

8. Que el Artículo 4. INSTRUMENTOS DEL PLAN. Del Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Publicas 2008-2011, "Bucaramanga Empresa de Todos" incluyo evaluar la posibilidad de adoptar el mecanismo de participación

en Plusvalía en los términos de la ley 388 de 1997, como uno de los mecanismos de financiación de obras de infraestructura, particularmente las relacionadas con proyectos.

Elimínese el considerando 5 del original del proyecto.

AL PREÁMBULO

Proposición

Modificar el Preámbulo el cual quedara así:

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 82, 287 y 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 388 de 1997 artículos 73 y siguientes y en desarrollo de los dispuesto por los decretos nacionales 1788 del 2004 y 4065 2008, y

Del honorable concejal,

EDGAR SUAREZ GUTIÉRREZ
Concejal Ponente