

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### PROYECTO DE ACUERDO 012 DEL 02 DE MARZO DE 2012

#### **“POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”**

Presentamos a consideración del honorable Concejo Municipal la exposición de motivos y el Proyecto de Acuerdo Municipal por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en el Municipio de Bucaramanga, el cual permite a partir de políticas redistributivas, la recuperación de parte del esfuerzo histórico de todos los bucaramanguenses y su gobierno local en la construcción de ciudad, con miras a propiciar un desarrollo urbano más equitativo e incluyente.

#### **Generalidades**

Plusvalía está definida en los diccionarios 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”<sup>1</sup>; 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, independientemente de cualquier mejora hecha en ella”.

#### **La participación en plusvalía**

En desarrollo territorial, el término participación en plusvalía se refiere al proceso mediante el cual el Estado, a nombre de la colectividad, recibe de los “propietarios del suelo” una porción del incremento en el valor de la tierra urbana o rural, generado externamente (sin la participación o esfuerzo individual de sus dueños), como producto de los cambios normativos e inversiones públicas en la construcción de vías, servicios públicos, equipamientos y en general del soporte físico y funcional propio de los desarrollos urbanos.

Es más equitativo y socialmente deseable, que parte de estos esfuerzos de la colectividad sean “recapturados por el sector público a través de su reconversión en ingresos públicos...para beneficio de la comunidad”<sup>2</sup>.

La participación en plusvalía como instrumento de gestión del suelo y financiación del desarrollo territorial, se ha consolidado en Colombia con la implementación de la Ley 388 de 1997 (capítulo IX, artículos 73 a 90) a partir de:

1. La Constitución de 1991, que en el artículo 82 consagra el derecho de las entidades públicas “a participar en la plusvalía que genere su acción urbanística” constituyéndose así en un mandato constitucional, “al disponer que los municipios y distritos se beneficien de los incrementos en los valores

---

<sup>1</sup>A partir del Proyecto de Acuerdo “Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, D.C. Exposición de motivos. Bogotá, Octubre de 2003. Citando: Diccionario Nueva Enciclopedia de LAROUSSE, tomado de: [http://diccionarios.elmundo.es/diccionarios/cgi/lee\\_diccionario.html](http://diccionarios.elmundo.es/diccionarios/cgi/lee_diccionario.html).; Diccionario Planeta de la Lengua Española. Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, edición 2002. Y Diccionario VOX.

<sup>2</sup>Smolka Martin y Amborsky David. Captura de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación interamericana. Lincoln Institute of LandPolicy LILP. Boston 2003.

de la propiedad inmueble producidos en razón de la normativa urbanística o de las operaciones urbanas públicas”.

2. Los principios establecidos en la Ley 388 de 1997 acerca de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, y la función pública urbanismo en su rol de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.
3. La potestad de los gobiernos locales para regular el desarrollo urbano, entre otros a través de los Planes de Ordenamiento Territorial que expidan.
4. El principio civilista que cuestiona el enriquecimiento sin justa causa, en este caso de los propietarios del suelo, creando inequidades a partir del desarrollo urbano al beneficiar a unos en detrimento de los demás.
5. El derecho administrativo y su principio general de que el Estado no puede transferir gratuitamente recursos públicos de manera indiferenciada; e igualmente dentro de este campo, su determinación como “contribución” para la recuperación de las plusvalías, que forma parte de los tributos establecidos en nuestro país.

En consecuencia, su aplicación, “más que una prerrogativa es un deber para las entidades públicas, para dar cumplimiento a los objetivos de equidad social, redistribución y solidaridad contemplados en nuestro ordenamiento jurídico”<sup>3</sup>.

Adicionalmente, los estudios de Lewin (2003)<sup>4</sup> reiteran que la participación en plusvalía reúne todas las condiciones como tributo:

1. Se trata de una obligación impuesta por el Estado en ejercicio de su poder de imperio, derivado del deber que tienen los ciudadanos de contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del estado, tal como se consignó en el artículo 95 de la Constitución Política.
2. Tiene solidez y fundamento frente a los principios de capacidad contributiva y de imposición justa, como mecanismo para que el Estado y la comunidad participen de los frutos que originan sus propias acciones, ajenas al esfuerzo individual del propietario,
3. Al gravar la propiedad, cuando se concreta la obligación para el propietario el pago de la participación en plusvalía puede ser en dinero, o en otros elementos explícitamente determinados por la norma que se apruebe.
4. Requiere de una ley que sea la fuente de la obligación y que permita como obligación tributaria, que parte del mayor valor de los predios se traslade al Estado.
5. Por tratarse de un tributo municipal su destinación puede ser señalada por el legislador.
6. Le aplica el principio de irretroactividad tributaria consagrado en la Constitución política.

Existiendo tres clases los tributos (impuestos, tasas y contribuciones), la Corte Constitucional mediante Sentencia C-495 de 1998, consideró la participación en

---

<sup>3</sup>Proyecto de Acuerdo “Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, D.C. Exposición de motivos. Bogotá, Octubre de 2003.

<sup>4</sup>Lewin Figueroa Alfredo. El principio constitucional de irretroactividad tributaria y el proyecto de acuerdo distrital relativo a la participación en plusvalía. Concepto para el Lincoln Institute of LandPolicy. Bogotá 2003.

la plusvalía como una “contribución”, al expresar que “al igual que la valorización, esta especie de renta fiscal afecta exclusivamente a un grupo específico de personas que reciben un beneficio económico con ocasión de las actividades urbanísticas que adelantan las entidades públicas ...Dada su naturaleza esta contribución por principio tiene una destinación especial; de ahí que se le considere una “imposición de finalidad”, esto es, una renta que se establece y recauda para llenar un propósito específico. Dicho propósito constituye un elemento propio de su esencia, que es natural a dicha contribución, al punto que no sólo la define y caracteriza, sino que representa un elemento esencial de su existencia”.

Es de resaltar que la Administración Municipal dio estricta observancia a los principios tributarios antes enunciados para la preparación del proyecto de Acuerdo y analizó las experiencias de varias ciudades colombianas que ya han adoptado exitosamente la participación en plusvalías.

### **Los precios del suelo**

Recordemos que, como dice Morales (2004) “La formación de rentas del suelo no surge de un esfuerzo productivo de los propietarios, sino de la necesidad colectiva de espacio, y la renta, al ser originada por el tirón de la demanda, es ella la que le da razón de ser. Por lo que la construcción de obra pública (o normas urbanísticas diferentes) en un lugar sí y en otro no, hará construibles unas zonas formando mayores rentas diferenciales o creará escasez que formará rentas monopólicas. Igual sucede con la autorización para cambiar una zona rural a urbana, o de autorizar su fraccionamiento, urbanización y edificación, lo mismo sucede con los cambios de uso y de densidad al interior de la ciudad”<sup>5</sup>.

Según Smolka<sup>6</sup> (2003) “No hay un centavo o molécula en el precio del suelo que no sea plusvalía. ...Cualquier instrumento que incida sobre el valor del suelo inmediatamente recupera plusvalía; incluso el impuesto predial es un instrumento de recuperación de plusvalía”. Cuando el Estado no recupera su participación en las plusvalías que éste mismo genera, el propietario del suelo se la apropia completamente.

El suelo a diferencia de otras mercancías no puede reproducirse, no tiene costo de producción, y su precio depende del tirón de la demanda. “Al ser una mercancía escasa porque no se puede producir, agota al máximo la disponibilidad de pago”<sup>7</sup>. Al ser su precio el máximo que se pague en el mercado, la contribución por plusvalía es una parte de éste. Igualmente, expertos en estos temas han afirmado que “la participación en plusvalía es una herramienta para enfrentar la especulación con el suelo porque modifica el horizonte de expectativas de los agentes”.<sup>8</sup>

La participación en plusvalía como tributo está relacionada únicamente con el suelo, por tanto la totalidad de la participación se le exige al propietario del suelo y es en la práctica absorbida por éste. Esta contribución no aumenta los precios

---

<sup>5</sup>Morales Schechinger Carlos. Proceso de formación de precios del suelo urbano – relación con las normas urbanísticas. Curso de desarrollo profesional sobre recuperación de plusvalías en América Latina. Lincoln Institute of LandPolicyLILP. 2004.

<sup>6</sup>Smolka Martin. La experiencia y el debate colombianos en el contexto latinoamericano. LincolnInstitute of LandPolicyLILP. Documento PDF. 2003.

<sup>7</sup>Morales Schechinger Carlos. Formación del precio del suelo y mecanismos de participación en plusvalías. Presentación Universidad de Los Andes y LILP. Bogotá 2003. Archivo PDF.

<sup>8</sup>Lewin Figueroa Alfredo. El principio constitucional de irretroactividad tributaria y el proyecto de acuerdo distrital relativo a la participación en plusvalía. Concepto para el Lincoln Institute of LandPolicy. Bogotá 2003.

del suelo, hecho que se ha comprobado en la experiencia colombiana en ciudades como Bogotá.

### **La participación en plusvalías como instrumento de gestión del suelo y del mercado de tierras.**

La Ley 388 de 1997 estableció que las normas urbanísticas generales otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores.

“La participación en plusvalías es un instrumento complejo cuya potencialidad reside más allá de la simple concepción como una fuente de ingresos fiscales municipales, pues más importante es su papel como instrumento de regulación de un mercado especulativo y rentista –como suele ser el de la tierra-, en articulación con los demás instrumentos de planeamiento y de gestión”<sup>9</sup>.

Hasta hace pocos años se pensaba equivocadamente que “las normas generales otorgaban derechos incondicionados a los propietarios y que las cargas diferentes a las locales (entendiendo por tal básicamente las cesiones para vías, equipamiento y espacio público) corrían a cargo de la ciudad. Esto es contrario a lo establecido en el numeral 2 del artículo 15 de la Ley 388 que establece las “normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con las especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones”<sup>10</sup>.

Más que una fuente de ingresos fiscales, la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado se convierte en una fuente alterna que permite reducir las erogaciones con cargo al presupuesto público para casos como la compra de suelo para vías, redes de servicios públicos, equipamiento colectivos y suelos de protección, así como para el financiamiento de la vivienda de interés social y prioritario VIS-VIP, entre otros; factores que además ayudan a que el desarrollo urbano pueda ser más equitativo y sostenible.

A partir de lo anterior, Maldonado (2004) reitera que la participación en plusvalía no es otra cosa que una de las responsabilidades que nuestro ordenamiento jurídico asigna a los propietarios de la tierra y que es importante para las autoridades públicas, como el Concejo Municipal, hacerla viable. Afirma además que la distribución de cargas y beneficios y esta contribución, constituyen la columna vertebral del sistema urbanístico colombiano, el cual, si se aplica en su integridad puede llegar a ser enormemente redistributivo y generador de justicia social<sup>11</sup>.

### **Los hechos generadores de la participación en plusvalía:**

---

<sup>9</sup> Maldonado, Pinilla, Rodríguez y Valencia. Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano. Bogotá 2006

<sup>10</sup> Maldonado Copello María Mercedes. Elementos básicos para la aplicación de la participación en plusvalía en Colombia. Bogotá 2004 (Archivo PDF, sin publicar).

<sup>11</sup> Maldonado 2004, Op.Cit.

Vale la pena recordar que en el municipio de Bucaramanga se expidió el Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2000 mediante el Acuerdo 034 del 2000 y se han efectuado tres (3) revisiones compiladas actualmente en el Decreto Municipal 078 de 2008, frente al cual, las futuras normas pueden generar incrementos en el precio del suelo, a partir de las cuales el municipio entrará a participar de las plusvalías o mayor valor del suelo producto de sus decisiones urbanísticas.

Como es de conocimiento del Honorable Concejo, uno de los aspectos básicos de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bucaramanga consiste en definir nuevas zonas de expansión urbana, precisar los perímetros de las distintas clases de suelo, ajustar la normatividad urbanística de las áreas de actividad, integrando los usos y tratamientos para crear sectores y subsectores normativos y armonizar el Plan de Ordenamiento Territorial con la nueva normatividad ambiental, especialmente con las decisiones tomadas por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga en relación con el Distrito de Manejo Integrado.

Producto de los anteriores ajustes, se prevé que existen zonas sobre las cuales se pueden configurar los hechos generadores de la participación en plusvalía.

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 61 hectáreas como área urbana
- Zona norte – Cémex: con un área cercana a las 11 hectáreas.
- Valle río de Oro – Chimitá 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 en 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<sup>12</sup>, 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.

---

<sup>12</sup> Declarado mediante Acuerdo No 0839 de 1996 de la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga posteriormente fue aprobado por el Decreto Nacional 1539 de 1997

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.

La localización de todas estas zonas se encuentra en el plano N° 1 denominado posibles zonas generadoras de plusvalía. Se anexa un documento técnico con los estimados iniciales de las posibles zonas generadoras de plusvalía y los valores correspondientes a ésta según los hechos generadores.

Es de anotar que el cálculo del efecto plusvalía se realizará a partir de estudios específicos de valuación predial a la luz de las normas urbanísticas anteriores y nuevas, en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto nacional 1788 de 2004 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.

Los citados artículos de la Ley 388 de 1997 hacen referencia a:

- 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.
- Artículo 76. Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.
- Artículo 77. Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.
- Artículo 78. Área objeto de la participación en la plusvalía.

### **El proyecto de Acuerdo**

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

1. Objeto;
2. Personas obligadas al pago y entidades que tendrán derecho a participar en la plusvalía;

3. Hechos generadores;
4. Criterios y reglas para determinar el efecto de plusvalía;
5. Tarifa;
6. Exigibilidad;
7. Procedimientos para liquidación y pago;
8. Destinación de los recursos.

Con base en las anteriores consideraciones, la Administración Municipal respetuosamente solicita al Concejo Municipal aprobar esta iniciativa.

De los Honorables Concejales,

**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ**

Alcalde Municipal

Proyectó: Arq. Gloria Esperanza Pradilla Navas, Profesional Especializado SP.  
Revisó: Ing. Mauricio Mejía Abello, Secretario de Planeación  
Revisó Aspectos Jurídicos: Dra. Carmen Lucía Simijaca, Secretaria Jurídica



**PROYECTO DE ACUERDO N° 012**  
**( MARZO 02 DE 2012 )**

**“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA  
APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS EN EL  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los artículos 82 de la Constitución Política, 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y en desarrollo de lo dispuesto por los Decretos Nacionales 1788 de 2004 y 4065 de 2008, y

**CONSIDERANDO:**

1. Que el Artículo 82 de la Constitución Política establece que las entidades territoriales 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.
2. Que el Artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determina que los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.
3. Que la actual administración municipal abordó el proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y como consecuencia del mismo se ha detectado que pueden existir algunas zonas que son objeto de la participación en plusvalía por presentarse algunos de los hechos generadores de dicho tributo previstos en la Ley 388 de 1997.
4. Que con el fin de que el municipio de Bucaramanga participe en la plusvalía que sea producto de las acciones urbanísticas que se aprueben en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, en los futuros planes de ordenamiento que se adopten, en sus reglamentaciones e instrumentos que lo desarrollen y complementen es necesario que se incorpore el tributo al régimen municipal estableciendo las normas que posibiliten su aplicación.
5. Que en mérito de todo lo anterior,

**ACUERDA:**

**Artículo 1. Objeto.** Establecer las condiciones generales para la aplicación, en el Municipio de Bucaramanga, de la participación en las plusvalías que se causen por los hechos generadores previstos en la Ley 388 de 1997 y sus reglamentaciones.

**Artículo 2. Personas obligadas al pago de la participación en plusvalías.** Están obligados al pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Municipio de Bucaramanga, los propietarios o poseedores o fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios de los inmuebles respecto de los cuales se configure cualquiera de los hechos generadores.

En todo caso, responderán solidariamente por el pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del predio.

**Parágrafo.** Cuando la participación en plusvalía se cause en bienes inmuebles que formen parte de patrimonios autónomos constituidos en virtud de fiducia, la obligación estará a cargo del fideicomitente o titular de los derechos fiduciarios.

**Artículo 3. Entidad que tendrá derecho a participar en las plusvalías derivadas de su acción urbanística.** Exclusivamente el Municipio de Bucaramanga tiene derecho a participar en las plusvalías derivadas de su acción urbanística.

**Artículo 4. Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Municipio de Bucaramanga, 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 y/o el índice de construcción

**Parágrafo 1.** En el Plan de Ordenamiento Territorial, en sus revisiones o en los instrumentos que lo desarrollen, reglamenten y complementen, 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 plusvalía.

**Parágrafo 2.** No obstante presentarse los hechos generadores de participación en plusvalía están exentos de la misma los predios regulados por el tratamiento de mejoramiento integral y los que deban someterse a procesos de legalización urbanística.

**Artículo 5. Exigibilidad.** El pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble al menos uno de los siguientes casos:

1. Expedición de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, cuando ocurra cualquiera de los hechos generadores.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble siempre y cuando sobre el respectivo predio se verifique que existe el hecho generador.

4. Expedición a favor del propietario o poseedor del predio de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo cuando se configure el hecho generador, o adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1.** Se excluyen del pago de la participación en plusvalía, los eventos en los cuales la transferencia o transmisión de dominio se origine por procesos de sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del dominio, y cesión anticipada obligatoria a favor del Municipio de Bucaramanga.

**Parágrafo 2.** El pago de la participación en plusvalía se acreditará ante la autoridad competente para la expedición de la licencia o ante el notario según corresponda.

**Artículo 6. Determinación del efecto plusvalía.** El efecto plusvalía se calculará en la forma prevista en los artículos 75 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto nacional 1788 de 2004 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.

**Parágrafo.** En los casos en que por efecto de la unión física o jurídica de dos o más predios, se configure un hecho generador, el predio resultante o el conjunto de predios serán objeto de la participación en plusvalía.

**Artículo 7. Liquidación de la participación en plusvalía.** Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado, el Alcalde Municipal o en quien delegue, 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.

El monto de la participación correspondiente a cada predio se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación según lo establecido por las normas legales vigentes.

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

**Parágrafo 2.** Se autoriza al Alcalde Municipal para definir los elementos de cálculo, las competencias, lineamientos y procedimientos para la operatividad del tributo y su reglamentación, así como para la reglamentación y emisión de los certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y de los títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo establecido en la Ley 388 de 1997.

La Secretaría de Hacienda Municipal será responsable de practicar la liquidación oficial del tributo, así como de su recaudo, fiscalización, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía

Será competente para ejercer el cobro coactivo del tributo aquí establecido el Tesorero General del Municipio.

**Artículo 8. Tarifa de la participación.** El porcentaje de la participación en plusvalía a liquidar será:

1. Entre la vigencia del presente Acuerdo y el 31 de diciembre del 2012: 30%
2. Del primero de enero al 31 de diciembre del 2013: 40%
3. Del primero de enero del 2014 en adelante: 50%

**Artículo 9. Formas de pago de la participación en plusvalías.** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. 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 será equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la Secretaría de Planeación Municipal, acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
3. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

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

**Artículo 10. Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalía.** Los recursos provenientes de la participación en plusvalía se destinarán a las siguientes actividades:

1. El 40% de los recaudos, para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, dirigidos a desarrollar proyectos urbanísticos de iniciativa pública o mixta, que generen suelos urbanizados destinados a la construcción de viviendas de interés prioritario o su equivalente jurídico, o de vivienda progresiva en sus diferentes modalidades, así como para la ejecución de obras de infraestructura vial o espacio público de esos mismos proyectos. Igualmente podrá destinarse para la adquisición de inmuebles de vivienda de interés prioritario en programas de renovación urbana.
2. El 60% del recaudo, para la ejecución de proyectos y obras de espacio público, recreación, parques y zonas verdes que conforman el sistema de espacio público urbano, en las zonas o proyectos priorizadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 11. Mecanismos de pago.** El Alcalde Municipal reglamentará los mecanismos de pago de la plusvalía, en un término no mayor de seis (6) meses a partir de su entrada en vigencia.

**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 la revisión del 2011 al Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 13. Vigencia y derogatorias.** El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

**LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ**

Alcalde Municipal

Proyectó: Arq. Gloria Esperanza Pradilla Navas, Profesional Especializado SP.  
Revisó: Ing. Mauricio Mejía Abello, Secretario de Planeación  
Revisó Aspectos Jurídicos: Dra. Carmen Lucia Simijaca, Secretaria Jurídica